

CÔNG TY CỔ PHẦN
SXKD XNK DV & ĐT TÂN BÌNH
TAN BINH IMPORT - EXPORT
JOINT STOCK CORPORATION
(TANIMEX)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 985 /CV-ĐT&DA
No.: 985 /CV-ĐT&DA

TP.HCM, ngày 18 tháng 12 năm 2025
HCMC, December 18, 2025

Công Ty Cổ Phần
Sản Xuất Kinh
Doanh Xuất Nhập
Khẩu Dịch Vụ Và
Đầu Tư Tân Bình

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Sản
Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Dịch Vụ
Và Đầu Tư Tân Bình
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH,
CN=Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Kinh Doanh
Xuất Nhập Khẩu Dịch Vụ Và Đầu Tư Tân
Bình, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0301464904
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025-12-18 10:38:15
Foxit Reader Version: 10.0.1

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/State Securities
Commission of Vietnam
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/Ho Chi Minh
City Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập
khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình/Tan Binh Import - Export Joint Stock Corporation
(viết tắt/ abbreviation: TANIMEX).

- Mã chứng khoán/Securities code: TIX
- Địa chỉ trụ sở chính/Address: 325 Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình,
TP.HCM/325 Ly Thuong Kiet, Ward 9, District Tân Bình, HCM City
- Điện thoại liên hệ/telephone: (84-028)3868.6378 Fax: (84-8)38642060
- Email: tanimex@tanimex.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

- Báo cáo thường niên năm 2025 (Niên độ tài chính từ 01/10/2024 - 30/9/2025)/
Annual Report of 2025 (Fiscal year from October 1, 2024 - September 30, 2025)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
18/12/2025 tại đường dẫn: <https://www.tanimex.com.vn/> ⇒ Quan hệ cổ đông/This
information was published on the company's website on 12/18/2025 (date), as in the
link <https://www.tanimex.com.vn/> ⇒ Shareholder Information.



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

**Đại diện tổ chức/Organization
representative**

Người đại diện theo pháp luật/Legal representative
TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR

Tài liệu đính kèm/Attached:
-BC/TN năm 2025/Annual Report of 2025.

Nơi nhận/Recipient:

- Như trên/As above
- Lưu VT, ĐT&DA-NV.03/Save VT,
ĐT&DA-NV.03



TRẦN QUANG TRƯỜNG



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SXKD XNK DV&ĐT TÂN BÌNH
(TANIMEX)**

Số: 986 /BCTN-ĐT&DA

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

TP.HCM, ngày 18 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán.

PHẦN I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301464904
- Vốn điều lệ : 300.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 300.000.000.000 đồng
- Địa chỉ : 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP.HCM
- Số điện thoại : (84-28) 386 86 378
- Số fax : (84-28) 386 42 060
- Website : www.tanimex.com.vn
- Mã cổ phiếu : TIX
- Quá trình hình thành và phát triển

- Tiền thân của Công ty Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (TANIMEX) là Công ty Dịch vụ và Cung ứng Xuất khẩu, được thành lập theo Quyết định số 1920/QĐ-UB ngày 11 tháng 11 năm 1981 của Ủy ban Nhân dân Quận Tân Bình.

- Năm 1992, Công ty Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình được thành lập theo quyết định số 218/QĐ-UB ngày 11/02/1992 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ngày 30/12/2006, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định số 6686/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình thành Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu Tư Tân Bình.
- Công ty cổ phần chính thức đi vào hoạt động vào ngày 18/07/2006 theo giấy CNĐKKD số 4103005032 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp. Ngày 13/7/2007, Công ty Tanimex đã hoàn thành thủ tục đăng ký và trở thành công ty đại chúng theo quy định của pháp luật. Ngày 25/01/2019, công ty đã thay đổi giấy CNĐKKD số 0301464904 lần thứ 17.
- Ngày 25/11/2009, Công ty Tanimex niêm yết cổ phiếu và chính thức trở thành Thành viên của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

- + Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng
- + Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà xưởng, cao ốc văn phòng
- + Kinh doanh bất động sản
- + Đầu tư tài chính và các hoạt động khác

- **Địa bàn kinh doanh:** Các hoạt động kinh doanh của công ty có địa bàn chính tại Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1 Mô hình quản trị: Tanimex là công ty cổ phần.

3.2 Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát:

- a) Đại Hội Đồng Cổ Đông có thẩm quyền cao nhất công ty
- b) Hội Đồng Quản trị công ty do Đại Hội Đồng Cổ Đông bầu cử gồm 05 thành viên: Ủy Ban Kiểm Toán trực thuộc Hội đồng quản trị

- c) Ban Điều hành công ty gồm: 01 Tổng Giám Đốc, 02 Phó Tổng Giám Đốc và Kế toán trưởng.
- d) Cơ cấu quản lý tại công ty: gồm 05 bộ phận: Phòng Đầu tư & Dự án; Ban pháp lý Dự án; Phòng Tài Chính Kế Toán; Phòng Quản trị Nhân sự & Hành chính và Ban Quản lý Hạ tầng KCN Tân Bình.

3.3 Các công ty con, công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Giấy ĐKKD	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ sở hữu của Tanimex
1	Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex (Taniservice)	Lầu 3-475D Lê Trọng Tấn, P. Sơn Kỳ, Q.Tân Phú, TP.HCM	Sản xuất kinh doanh dịch vụ tổng hợp. Dịch vụ ăn uống, cây xanh, điện, nước sinh hoạt, cho thuê kho xưởng.	Số 0304563607 27/02/2023 Sở KH&ĐT Tp.Hồ Chí Minh	100.000.000.000	22,85%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	Lầu 4-475D Lê Trọng Tấn, P. Sơn Kỳ, Q.Tân Phú, TP.HCM	Cho thuê kho xưởng, thương mại và dịch vụ...	Số 0311640972 24/03/2022 Sở KH&ĐT Tp.Hồ Chí Minh	80.000.000.000	45,28%
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Giáo dục Trí Đức	05 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM	Giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, THCS và THPT, giáo dục nghề, đại lý du lịch.	Số 0303822792 30/11/2023 Sở KH&ĐT Tp.Hồ Chí Minh	35.000.000.000	22,08%
4	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát	Lô C3-13 Đường N8, KCN Tân Phú Trung, Xã Tân Phú Trung, Huyện Củ Chi, Tp. HCM	Sản xuất bao bì carton	Số 0302380816 08/02/2021 Sở KH&ĐT Tp.Hồ Chí Minh	50.000.000.000	35,00%

4. Định hướng phát triển

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc công ty đã xác định rõ mục tiêu, chiến lược phát triển như sau:

4.1 Các mục tiêu chủ yếu của công ty

Mục tiêu hoạt động của công ty là không ngừng phát triển các hoạt động kinh doanh trên các lĩnh vực nhằm tối đa hóa lợi nhuận cho công ty, cổ đông. Cải thiện điều kiện làm việc và nâng cao thu nhập cho người lao động, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, phát triển công ty ngày càng lớn mạnh, bền vững.

4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Tầm nhìn chiến lược trong trung hạn của Công ty Tanimex được Hội đồng quản trị xác định rõ:
 - + Giữ vững các hoạt động trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng, cho thuê kho xưởng, dịch vụ cho thuê bãi văn phòng... làm nền tảng.
 - + Phát huy ngành nghề xây dựng và kinh doanh bất động sản làm mũi nhọn; trở thành doanh nghiệp uy tín trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
 - + Tối ưu hóa lợi nhuận thông qua hoạt động đầu tư tài chính, đầu tư vốn vào các đơn vị thành viên, liên kết và các hoạt động đầu tư tài chính khác.
 - + Đảm bảo đời sống cho người lao động và quyền lợi, lợi ích cho cổ đông.
 - + Xây dựng công ty phát triển bền vững, tích hợp ESG vào quản lý và vận hành, phù hợp chuẩn mực quốc tế và các tiêu chí đối với công ty niêm yết.

4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Để đạt mục tiêu phát triển bền vững, công ty đặt ra các mục tiêu cơ bản nhằm gắn hoạt động sản xuất kinh doanh với môi trường, xã hội, cộng đồng trong chiến lược phát triển ngắn hạn và trung hạn cụ thể như sau:

a) Mục tiêu bảo vệ môi trường:

- Hoạt động sản xuất kinh doanh cần chú trọng giảm thải lượng carbon ra môi trường, giảm thiểu hiệu ứng nhà kính, ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo và tích hợp trồng nhiều cây xanh; đặc biệt là vận hành KCN Tân Bình theo tiêu chí là khu công nghiệp sạch, đạt tiêu chuẩn ISO 9001:14.000 về môi trường.
- Sử dụng tiết kiệm nguồn tài nguyên, giảm lượng chất thải ra môi trường;

b) Mục tiêu xã hội:

- Chú trọng nhân tố con người và tôn trọng nhân quyền, phát triển nhân tài để người lao động tại đơn vị phát huy năng lực, cống hiến cho công ty; quan tâm đến đời sống, phúc lợi; thu nhập hàng năm được đảm bảo; công tác đào tạo thường xuyên; đảm bảo tuân thủ các thỏa ước lao động, vấn đề sức khỏe và an toàn lao động theo đúng quy định của pháp luật.
- Đối với khách hàng của công ty: đảm bảo quyền riêng tư, bảo mật thông tin và cung cấp các sản phẩm dịch vụ chất lượng, pháp lý rõ ràng...

c) Mục tiêu trách nhiệm với cộng đồng:

- Công ty xác định tri ân xã hội là nhiệm vụ trọng tâm song song với việc đảm bảo quyền lợi cổ đông và người lao động. Do đó, ngân sách dành cho các hoạt động từ thiện xã hội của công ty hàng năm đều đặn thực hiện trên 3 tỷ đồng, gồm các hoạt động chăm lo cho người nghèo, xây nhà tình nghĩa tình thương, tài trợ giáo dục, xây cầu,... hỗ trợ các tổ chức xã hội khác cùng chăm lo cho cộng đồng.

d) Mục tiêu quản trị:

- Đảm bảo sự độc lập của Hội đồng quản trị trong thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông
- Công khai minh bạch trong hoạt động, đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho cổ đông
- Tôn trọng và tạo mọi điều kiện cho ban điều hành làm việc và vẫn áp dụng các phương pháp kiểm tra giám sát, đảm bảo thực hiện đúng chiến lược của HĐQT
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp tốt, có truyền thống đoàn kết, gắn bó và đề cao sự trung thực, tuân thủ quy định pháp luật, quyền lợi khách hàng, cổ đông.

5. Các rủi ro

5.1. Rủi ro từ bên ngoài:

- Rủi ro chính trị, pháp lý: từ 1/7/2025 sau khi áp dụng mô hình chính quyền hai cấp, việc bỏ cấp Quận, sáp nhập phường xã đã ảnh hưởng rất lớn đến công ty, đặc biệt là trong công tác triển khai thủ tục pháp lý của 2 dự án, bên cạnh đó hàng loạt thay đổi chính sách của nhà nước, luật pháp, những quy mới về nhà ở, giá đất, thay đổi nhân sự các Sở, ngành, điều chỉnh quy hoạch thành phố sau sáp nhập tỉnh thành v.v. đã

làm gián đoạn công tác thủ tục phê duyệt quy hoạch 1/2000 của hai dự án, tiếp tục rơi vào tình trạng đình trệ.

- **Rủi ro kinh tế:** chính sách tín dụng liên tục thay đổi, cách tính tiền thuê đất hàng năm của nhà nước điều chỉnh mạnh khiến giá thành cho thuê nhà xưởng phải tăng thêm, cộng hưởng thêm một số yếu tố thị trường, lạm phát, rủi ro doanh nghiệp trả mặt bằng, nhà xưởng dời nơi khác là có thật, nguy cơ làm sụt giảm doanh thu hàng năm.
- **Rủi ro trong đầu tư dự án:** do ảnh hưởng từ việc điều chỉnh quy hoạch thành phố, thẩm quyền chuyển về phường xã, sáp nhập phường.v.v....khiến cho các chỉ tiêu quy hoạch dự án của công ty dù đã được phê duyệt trở thành không phù hợp, ảnh hưởng lớn dự toán chi phí, các vấn đề về hoạch định nguồn lực, nhân sự, tổ chức dự án.... vì phải điều chỉnh lại mọi thứ theo quy định mới.

5.2. Rủi ro nội bộ:

- Trong lĩnh vực đầu tư dự án, tài chính: nguồn nhân lực không kịp thời cập nhật những thay đổi cơ chế chính sách, luật pháp, sự hiểu biết không đúng những từ ngữ pháp luật..từ đó bỏ qua các chỉ tiêu quy định mới v.v.....có thể làm ảnh hưởng lớn đến quy hoạch, thiết kế và dự toán của các dự án.
- Trong việc công bố thông tin, quản trị nội bộ: việc cán bộ kiểm tra, kiểm soát thông tin nội bộ không kịp thời, không công bố theo quy định có thể ảnh hưởng đến uy tín của công ty.

PHẦN II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

1.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh niên độ tài chính từ 01/10/2024 đến 30/09/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Cho niên độ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến 30/09/2025

ĐVT: đồng

ST T	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		245.453.899.706	217.995.997.303
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		245.453.899.706	217.995.997.303
4	Giá vốn hàng bán	11		54.736.354.360	62.528.010.730
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		190.717.545.346	155.467.986.573
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21		38.010.815.403	39.515.740.205
7	Chi phí tài chính	22		13.850.658.230	2.119.862.977
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8	Chi phí bán hàng	24		45.583.327.027	43.309.607.990
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		26.320.547.336	28.204.496.545
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		142.973.828.156	121.349.759.266
11	Thu nhập khác	31		2.410.230.850	8.557.343.427

12	Chi phí khác	32		1.068.226.596	773.921.809
13	Lợi nhuận khác	40		1.342.004.254	7.783.421.618
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		144.315.832.410	129.133.180.884
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		27.637.076.064	22.082.366.103
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		106.951.694	1.900.097.058
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		116.571.804.652	105.150.717.723
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		3.298	3.009
19	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		3.298	3.009

Lợi nhuận sau thuế năm nay tăng 110,86% so với năm trước, các yếu tố ảnh hưởng đến lợi nhuận năm nay như sau:

- Trong năm 2025, công ty đã phát sinh một số nghiệp vụ kinh tế như sau:
 - + Ghi nhận khoản doanh thu từ việc gia hạn hợp đồng cho thuê hạ tầng KCN Tân Bình và tăng giá cho thuê đối với một số hợp đồng thuê mặt bằng, kho xưởng.
 - + Ghi nhận giảm 30% tiền thuê đất năm 2024 theo quyết định của cơ quan Thuế TP.HCM. Đồng thời, một số tài sản thuộc BĐS đầu tư đã hết khấu hao nên giá vốn năm nay giảm còn 87,54% so với năm trước.
 - + Thoái vốn đầu tư tại Công ty CP Bao Bì Nhựa Kiến Đức do hoạt động sản xuất kinh doanh không hiệu quả dẫn đến chi phí tài chính tăng 653,38% so với năm trước.
- Năm 2024 phát sinh khoản thu nhập khác do Công ty bàn giao hạ tầng khu Ao Đồi nhóm DC6 - KDC phụ trợ KCN Tân Bình

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

DVT: đồng

S T T	Chỉ tiêu	Thực hiện niên độ TC từ 01/10/2023 đến 30/09/2024	Kế hoạch niên độ TC từ 01/10/2024 đến 30/09/2025	Thực hiện niên độ TC từ 01/10/2024 đến 30/09/2025	% TH /KH từ 01/10/2024 đến 30/09/2025	% TH năm nay/ năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	217.995.997.303	222.100.000.000	245.453.899.706	110,52%	112,60%
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	217.995.997.303	222.100.000.000	245.453.899.706	110,52%	112,60%
4	Giá vốn hàng bán	62.528.010.730	58.600.000.000	54.736.354.360	93,41%	87,54%
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	155.467.986.573	163.500.000.000	190.717.545.346	116,65%	122,67%
6	Doanh thu hoạt động tài chính	39.515.740.205	34.200.000.000	38.010.815.403	111,14%	96,19%
7	Chi phí tài chính	2.119.862.977	600.000.000	13.850.658.230	2.308,44%	653,38%
8	Chi phí bán hàng	43.309.607.990	44.600.000.000	45.583.327.027	102,20%	105,25%
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.204.496.545	32.300.000.000	26.320.547.336	81,49%	93,32%
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	121.349.759.266	120.200.000.000	142.973.828.156	118,95%	117,82%
11	Thu nhập khác	8.557.343.427	-	2.410.230.850	-	28,17%
12	Chi phí khác	773.921.809	-	1.068.226.596	-	138,03%
13	Lợi nhuận khác	7.783.421.618	-	1.342.004.254	-	17,24%
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	129.133.180.884	120.200.000.000	144.315.832.410	120,06%	111,76%
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22.082.366.103	22.000.000.000	27.637.076.064	125,62%	125,15%
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.900.097.058	-	106.951.694	-	5,63%
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	105.150.717.723	98.200.000.000	116.571.804.652	118,71%	110,86%

18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.009	2.851	3.298	115,68%	109,6%
----	--------------------------	-------	-------	-------	---------	--------

Kết quả kinh doanh niên độ tài chính 2025 vượt chỉ tiêu kế hoạch, trong đó Tổng doanh thu thực hiện đạt 111,5% và Lợi nhuận sau thuế đạt 118,7% so với kế hoạch 2025 đề ra.

Tỷ lệ doanh thu, lợi nhuận sau thuế thực hiện vượt chỉ tiêu kế hoạch đến chủ yếu từ 02 yếu tố:

- Tăng doanh thu trong kỳ:
 - + Tăng doanh thu cho thuê hạ tầng tăng đột biến do trong năm đã ký gia hạn 02 hợp đồng thuê đất thêm một chu kỳ mới
 - + Tăng doanh thu cho thuê kho xưởng nhờ các hợp đồng đáo hạn trong kỳ điều chỉnh giá cho thuê kho.
 - + Tăng doanh thu tài chính do tăng cổ tức được chia của công ty Taniservice, Trí Đức
- Giảm chi phí trong kỳ do:
 - + Chi phí thuê đất giảm so với dự kiến do: Nhà nước chưa áp dụng đơn giá đất năm 2025 để tính tiền thuê đất cho các mặt bằng của công ty
 - + Tiền thuê đất của Khu công nghiệp được giảm 30% theo Nghị quyết của Chính phủ

2. Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ tên (Bao gồm chức vụ)	Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
1	Trần Quang Trường - Tổng Giám đốc	0	0%
2	Nguyễn Đình Minh Triết – Phó TGD	600.000	2%
3	Lê Nguyễn Hương Dương - Phó TGD	42.267	0,14%
4	Hà Thị Thu Thảo - Kế toán trưởng	1.807	0,01%

TÓM TẮT LÝ LỊCH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và tên	Năm sinh	Trình độ học vấn, chuyên môn	Quá trình công tác
-----	-----------	----------	------------------------------	--------------------

1	Trần Quang Trường Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	13/08/1968	12/12 Cử nhân kinh tế Thạc sĩ QTKD	- Từ 1992 - 1997: công tác tại Ngân hàng Vietcombank - Từ 1998 đến nay: công tác tại công ty Tanimex với các chức vụ Phó Giám đốc khách sạn Phương Đông; Phó Ban Đầu tư Kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp Tân Bình; Giám đốc Xí nghiệp Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp; Phó Chủ tịch HĐQT; Tổng Giám đốc.
2	Nguyễn Đình Minh Triết Phó Tổng Giám Đốc	14/10/1979	12/12 Cử nhân Tài chính ngân hàng	- Từ 2006 - 11/2014 : CTCP SX TM DV Kim Cương - Từ 12/2014 đến nay : Phó Tổng Giám Đốc Công ty Tanimex
3	Lê Nguyễn Hương Dương Phó Tổng Giám Đốc	27/05/1978	12/12 Cử nhân Quản trị kinh doanh Cử nhân tiếng Anh	- Từ tháng 10/2000 đến 2013 làm việc làm việc tại công ty Tanimex qua các vị trí Nhân viên kinh doanh, Tổ Trưởng tổ Tổng Hợp, Phó Phòng QTNS-HC, Phó Phòng Phát Triển Thương Hiệu, Thư ký HĐQT, người quản trị công ty. - Từ 2014 đến 2024 làm việc tại công ty Tanimex với vị trí Giám Đốc Phòng QTNS-HC, người quản trị công ty, Bí thư Đảng Bộ Tanimex - Từ tháng 1/2025 đến nay: Phó Tổng Giám Đốc công ty Tanimex kiêm Giám đốc Phòng QTNS-HC, người quản trị công ty, Bí thư đảng bộ Tanimex
4	Hà Thị Thu Thảo - Kế toán trưởng	13/03/1975	12/12 Cử nhân kinh tế - Ngành Tài chính kế toán	- Từ tháng 03/1999 - 06/2001: kế toán tổng hợp tại Công ty Thanh Niên Xung Phong TP. HCM trực thuộc lực lượng Thanh Niên Xung Phong TP.HCM - Từ tháng 7/2001 - 10/2001: kế toán tổng hợp công ty Viettien Tungshing. - Từ tháng 11/2001 - 3/2004: kế toán tổng hợp Công ty TNHH TM DV Thiên Nam Hoà - Từ tháng 2004 đến nay: + 4/2004 - 8/2009: kế toán tổng hợp + 9/2009 - 3/2014: kế toán phó + 4/2014 - 12/2015: PGD P. TCKT + 01/01/2016 đến nay: Kế toán trưởng, Giám Đốc P.TCKT.

2.1 Những thay đổi trong Ban điều hành:

- + Bổ nhiệm Bà Lê Nguyễn Hương Dương - chức vụ Phó Tổng Giám đốc, nhiệm kỳ từ ngày 20/01/2025-31/12/2027

2.2 Số lượng cán bộ, nhân viên:

- Tình hình lao động:

Diễn giải	Bình quân năm 2024	Số lao động cuối năm 2025
Tổng số lao động	101	105

- Tóm tắt chính sách và thay đổi chính sách đối với người lao động :
 - + Thực hiện tốt các chính sách về bảo hiểm, tiền lương và chăm sóc sức khỏe cho người lao động, đúng quy định của pháp luật.
 - + Thực hiện đào tạo nội bộ và nâng cao nghiệp vụ hàng năm.
 - + Đảm bảo việc chăm lo đời sống cho người lao động theo thỏa ước lao động tập thể, hoạt động của tổ chức công đoàn luôn chú trọng đến đời sống vật chất tinh thần cho nhân viên công ty.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án :

3.1 Các khoản đầu tư lớn:

a. Đối với Dự án Nhà ở xã hội tại khu công nghiệp Tân Bình II:

	- Quy mô: 9 tầng, diện tích sàn xây dựng 33.073 m² - Tổng số căn hộ: 329 - Vốn đầu tư dự kiến: 327 tỷ đồng - Tiến độ: đang chờ UBND Thành phố phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục tiêu dự án thành Nhà ở XH, chờ phê duyệt quy hoạch 1/2000 của dự án KCN và Khu dân cư KCN TB mở rộng
--	--

b. Đối với Dự án Chung Cư Bình Tân tại KCN Tân Bình II (Milky Way):

	- Quy mô: 16 tầng, diện tích sàn xây dựng 201.155m² - Tổng số căn hộ: 1.960 - Vốn đầu tư dự kiến: 2.452 tỷ đồng - Tiến độ: trong năm qua tiến độ thực hiện chưa có tiến triển do nguyên nhân khách quan, chờ UBND TP phê duyệt quy hoạch 1/2000 của KCN TB Mở rộng thì công ty mới tiếp tục các thủ tục xin giấy phép xây dựng, nộp tiền sử dụng đất ,v.v.
---	--

c. Đối với Đề án chuyển đổi khu công nghiệp Tân Bình trước và sau năm 2047:

- Trong năm công ty đã phối hợp với Viện nghiên cứu phát triển kinh tế TPHCM & Hepza hoàn tất việc xây dựng, tổ chức hội thảo và đóng góp ý kiến liên quan đến đề án, hoàn thành báo cáo lãnh đạo UBND TPHCM.
- Hiện tại đề án chờ chủ trương của Ủy Ban Thành phố do sự sáp nhập 3 tỉnh, quy mô thay đổi nên đề án thí điểm chuyển đổi này sẽ phải cho thành phố nghiên cứu lại định hướng tổng thể.

3.2 Các công ty con, công ty liên kết :

a). Tóm tắt hoạt động của các công ty con, công ty liên kết (đến 30/09/2025)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

ĐVT: tr.đồng

STT	TÊN CÔNG TY	VỐN ĐIỀU LỆ	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ (theo mệnh giá)	
				Số lượng CP	Thành tiền
1	Taniservice	100.000	22,85%	2.285.200	22.852
2	Minh Phát	80.000	45,28%	3.622.250	36.223
3	Trí Đức	35.000	22,08%	772.800	7.728
4	Việt Phát	50.000	35,00%	17.500	17.500
	TỔNG CỘNG	265.000			84.303

ĐVT: Tr.đồng

STT	CHỈ TIÊU	TANISERVICE (12 tháng)	MINH PHÁT (12 tháng)	TRÍ ĐỨC (3 tháng)	VIỆT PHÁT (9 tháng)
1	Kế hoạch năm				
	Tổng doanh thu	353.242	48.576	310.000	140.000
	Lợi nhuận sau thuế	29.171	13.437	23.760	2.800
2	Thực hiện đến 30/09/2025				
	Tổng doanh thu	368.583	69.771	83.006	64.905
	Lợi nhuận sau thuế	33.685	16.974	6.564	718
3	So sánh (%)				
	DT thực hiện / KH năm	104%	144%	27%	46%
	LN thực hiện / KH năm	115%	126%	28%	26%

*** Ghi chú:**

- Taniservice có niên độ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến 30/09/2025.
- Minh Phát có niên độ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến 30/09/2025.
- Trí Đức có niên độ tài chính từ ngày 01/07/2024 đến 30/06/2025.
- Việt Phát có niên độ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến 30/09/2025.

b). Tóm tắt tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết (đến 30/09/2025)

ĐVT: tr.đồng

STT	CHỈ TIÊU	TANISERVICE	MINH PHÁT	TRÍ ĐỨC	VIỆT PHÁT
1	Tài sản ngắn hạn	92.399	28.536	119.891	45.716
2	Tài sản dài hạn	214.286	147.414	49.177	10.392
	Tổng tài sản	306.685	175.950	169.068	56.109
1	Nợ phải trả	69.756	35.237	76.060	725
2	Nguồn vốn CSH	236.929	140.713	93.008	55.383
	Tổng nguồn vốn	306.685	175.950	169.068	56.109

4. Tình hình tài chính:

4.1 Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm trước (VND)	Năm nay (VND)	So sánh (%)
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
- Tổng giá trị tài sản	1.212.026.189.437	1.226.447.353.698	101,19%
- Doanh thu thuần	217.995.997.303	245.453.899.706	112,60%%
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	121.349.759.266	142.973.828.156	117,82%%
- Lợi nhuận khác	7.783.421.618	1.342.004.254	17,24%%
- Lợi nhuận trước thuế	129.133.180.884	144.315.832.410	111,76%%
- Lợi nhuận sau thuế	105.150.717.723	116.571.804.652	110,86%%
- Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	30%	25%	83,33%

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu/ Benchmarks	Năm trước	Năm nay	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	4,66	5,06	
+ Hệ số thanh toán nhanh	4,66	5,06	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			

+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	30,42%	30,29%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	43,72%	43,45%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	26,35	-	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,18	0,20	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	48,24%	47,49%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	12,47%	13,73%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	8,67%	9,56%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	55,67%	58,25%	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Cổ phần:

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành là: 30.000.000 cp.

Loại cổ phần	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng	Số lượng CP chuyển nhượng tự do	Tổng cộng
Phổ thông	0	30.000.000	30.000.000

5.1. Cơ cấu cổ đông:

Tổng số cổ đông tại thời điểm chốt danh sách ngày 24/11/2025 là 320 cổ đông, biên độ giảm (334-320) = 14 cổ đông so với cùng kỳ. Thống kê chi tiết cơ cấu cổ đông NDTC 2025 như sau:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn	21.214.888	70,72	6	5	1
	- Trong nước	21.214.888	70,72	6	5	1
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0	0
7	Cổ đông khác	8.785.112	29,28	314	14	300

	- Trong nước	8.645.953	28.82	299	7	292
	- Nước ngoài	139.159	0,46	15	7	8
TỔNG CỘNG		30.000.000	100,00	320	19	301
Trong đó: - Trong nước		29.860.841	99,54	305	12	293
- Nước ngoài		139.159	0,46	15	7	8

5.2. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Quá trình tăng vốn cổ phần của công ty

Thời điểm tăng vốn	Số lượng cp phát hành (cổ phiếu)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2006	4.500.000	45.000.000.000	Vốn ban đầu thành lập CTCP	
06/2007	3.500.000	80.000.000.000	1. Chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2,5:1. Giá phát hành: 20.000 đồng/cổ phần. 2. Chào bán cho CBNV 6 tỷ đồng mệnh giá. Giá phát hành: 25.000 đồng/cổ phần. 3. Chào bán cho đối tượng khác 1.224.402 cổ phần. Giá phát hành: 35.000 đồng/cổ phần.	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước
01/2008	4.000.000	120.000.000.000	Phát hành 400.000 trái phiếu chuyển đổi (TPCĐ) để huy động vốn. Trong đó: 1. Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 15:1. Tổng số TPCĐ phát hành cho cổ đông hiện hữu là 138.291 trái phiếu. Giá phát hành bằng mệnh giá 100.000 đồng/TPCĐ. 2. Chào bán cho trái chủ trái phiếu thường 100.000 TPCĐ. Giá phát hành bằng mệnh giá 100.000 đồng/TPCĐ. 3. Chào bán cho đối tượng khác 161.709 TPCĐ với giá phát hành 120.000 đồng/TPCĐ. Tháng 01/2008, trái phiếu này đã được chuyển thành cổ phần phổ thông với tỷ lệ chuyển đổi 1:5. Trái chủ sở hữu 1 TPCĐ được quyền chuyển thành 5 cổ phần phổ thông mới, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước
05/2011	12.000.000	240.000.000.000	Phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 1:1.	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước
09/2017	2.400.000	264.000.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 100:05 với giá 20.000 đồng/cổ phiếu và phát hành cho cán bộ nhân viên theo tỉ lệ 100:05 với giá 20.000 đồng/cổ phiếu	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước
10/2018	3.600.000	300.000.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 22:03 với giá 25.000 đồng/cổ phiếu	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước

5.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

5.4. Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty:

Hướng đến chủ trương của Chính phủ trong xây dựng doanh nghiệp tăng trưởng xanh, xu thế phát triển bền vững ESG, Hội đồng quản trị công ty trong các năm qua đã từng bước lên chiến lược ứng dụng các tiêu chí vào trong doanh nghiệp, cụ thể:

6.1 Tác động lên môi trường:

Công ty đã áp dụng các sáng kiến và giải pháp để giảm thiểu phát thải khí nhà kính tại đơn vị như sau:

- Tối ưu hóa việc giảm thải khí thải carbon ra ngoài môi trường bằng giải pháp đầu tư và phát triển nguồn năng lượng tái tạo để từng bước giảm lượng tiêu thụ điện. Từ năm 2022, công ty đã đầu tư hệ thống điện mặt trời lên cụm kho xưởng tại KCN Tân Bình để cung cấp năng lượng sạch cho các doanh nghiệp đang thuê nhà xưởng của công ty; đồng thời hệ thống văn phòng trụ sở, chi nhánh của công ty cũng đã sử dụng năng lượng tái tạo điện mặt trời thay thế được 70% nguồn điện năng tiêu thụ điện lưới quốc gia.
- Trồng cây xanh bao phủ bên ngoài, bên trong hệ thống văn phòng là giải pháp để giảm thiểu phát thải nhà kính, đặc biệt là hệ thống cây xanh cách ly tại KCN Tân Bình được chăm sóc cẩn thận, góp phần bù đắp cho lượng CO₂ mà các nhà máy sản xuất tại KCN thải ra môi trường.
- Thiết lập các nội quy kiểm soát việc sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên một cách tiết kiệm và hiệu quả:
 - + Đối với hệ thống văn phòng: nâng cấp hệ thống máy móc thiết bị mới, ứng dụng công nghệ số.
 - + Văn phòng không giấy để giảm lượng giấy sử dụng, sử dụng máy lạnh nhiệt độ hợp lý, tắt kiện khi không sử dụng.v.v.

6.2 Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Chú trọng việc tái sử dụng các tài nguyên trong quá trình hoạt động kinh doanh như tái sử dụng giấy, tiết kiệm tối đa giấy, in ấn, văn phòng phẩm..

6.3 Tiêu thụ năng lượng:

- Với hệ thống điện năng lượng mặt trời đã đầu tư cho hệ thống văn phòng làm việc của công ty, trong năm qua công ty đã giảm 70% lượng điện sử dụng trực tiếp của điện lưới quốc gia.
- Với hệ thống điện mặt trời tại KCN Tân Bình: đang từng bước hỗ trợ các doanh nghiệp sử dụng năng lượng tái tạo thay thế nguồn năng lượng điện thông thường cho sản xuất, tiết kiệm chi phí và giảm lượng tiêu thụ.

6.4 Tiêu thụ nước:

- KCN Tân Bình là nơi sử dụng nguồn nước rất lớn trong đó bao gồm nhu cầu sử dụng nước của các doanh nghiệp tại đây, và nhu cầu sử dụng nước sạch để chăm sóc hệ thống công viên, cây xanh của KCN. Với ý thức tiêu thụ tiết kiệm nguồn nước, công ty đã tái sử dụng nguồn nước thải công nghiệp sau khi được xử lý tại nhà máy xử lý nước thải trở thành nguồn nước để tưới cây, tối ưu hóa nguồn tài nguyên nước của quốc gia.

6.5 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- Với chiến lược đầu tư KCN Tân Bình là một khu công nghiệp sạch, ngay từ khi thành lập, KCN Tân Bình đã thực hiện:
 - + Được cấp chứng chỉ ISO 14000:9001 về môi trường và luôn duy trì.
 - + Đầu tư nhà máy xử lý nước thải công suất 4,000 m³/ngày-đêm
 - + Trồng và chăm sóc hệ thống cây xanh cách ly bao phủ tại KCN Tân Bình, giảm tác động ra môi trường xung quanh.

6.6 Chính sách liên quan đến vấn đề người lao động

- a. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:*
 - Số lượng lao động cuối năm 2025 tại công ty là 105 người, đảm bảo tốt các chính sách tiền lương, bảo hiểm, chế độ phụ cấp cho người lao động, đúng quy định của pháp luật và thỏa ước lao động tập thể.
 - Thu nhập bình quân năm 2025 đạt **26.367.000** đồng/người/tháng.

b. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Thực hiện tốt việc chăm sóc sức khỏe cho người lao động:
 - + Khám sức khỏe tổng quát định kỳ 1 năm 1 lần giúp người lao động theo dõi thường xuyên và đảm bảo được sức khỏe tốt, riêng đối với lao động nữ được quan tâm hơn thông qua chế độ khám phụ khoa 02 lần/năm
 - + Thăm hỏi, trợ cấp sức khỏe lao động cho các trường hợp ốm đau, nằm viện, bệnh nan y .v.v.
- Những phúc lợi nhân viên được triển khai đầy đủ như thưởng lễ, nghỉ mát, chăm lo lao động nữ, quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày phụ nữ Việt Nam 20/10, thưởng cho con em cán bộ công nhân viên học giỏi, chương trình tặng học bổng Tanimex hàng năm, chăm lo tết trung thu cho các cháu.v.v. thể hiện sự quan tâm của công ty đến người lao động.
- Chăm lo tết cho người lao động đầy đủ vật chất và tinh thần, đảm bảo tết ấm no vui vẻ.

c. Hoạt động đào tạo người lao động

- Công tác đào tạo nguồn nhân lực được triển khai đều đặn trong năm để nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ, thúc đẩy nâng cao năng suất lao động, bắt kịp những thay đổi của thị trường.
- Đặc biệt trong năm qua đã tổ chức nhiều buổi huấn luyện nội bộ chuyên sâu về trí tuệ nhân tạo, công nghệ, về tài chính.v.v. đảm bảo đội ngũ sẵn sàng đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty.

6.7 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

- Công tác thiện nguyện chung tay cùng chính quyền và các tổ chức xã hội tại các địa phương còn khó khăn trên cả nước là hoạt động thường xuyên định kỳ của công ty trong suốt nhiều năm qua, thể hiện sự đền đáp xã hội của Hội đồng quản trị, Ban điều hành để thể hiện trách nhiệm của công ty đối với cộng đồng.

- Năm 2025 công ty tiếp tục thực hiện những chương trình từ thiện xã hội với kinh phí trên 02 tỷ đồng, cụ thể như sau:
 - + Triển khai chương trình tài trợ nhân đạo cho đồng bào các xã Đắc Ô và Bù Gia Mập tỉnh Bình Phước gồm nhiều hoạt động đa dạng trị giá trên 01 tỷ đồng, chung tay cùng chính quyền địa phương chăm lo sức khỏe, đời sống người dân và học sinh, đặc biệt là việc đóng góp sửa sửa trường học, tài trợ điểm cấp nước sạch cộng đồng cho bà con ...mang lại ý nghĩa thiết thực cho người dân.
 - + Các hoạt động khác như xây dựng cầu dân sinh tại xã Vĩnh Trinh, Cần Thơ, tặng thư viện, học bổng cho các trường học, tài trợ các chương trình chính sách xã hội khác.v.v.

6.8 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

PHẦN III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ SẢN XUẤT KINH DOANH:

1.1 Doanh thu và lợi nhuận:

Căn cứ số liệu báo cáo tài chính đã được kiểm toán, kết quả sản xuất kinh doanh niên độ tài chính 2025 (từ 1/10/2024 đến 30/9/2025) cụ thể như sau:

Diễn giải	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch
Tổng doanh thu	256.300.000.000	285.874.945.959	111,5%
Tổng chi phí	136.100.000.000	141.559.113.549	104,1%
Lợi nhuận trước thuế	120.200.000.000	144.315.832.410	120,06%
Lợi nhuận sau thuế	98.200.000.000	116.571.804.652	118,7%

1.2. Tình hình tài sản và nguồn vốn (tại thời điểm 30/9/2025):

Diễn giải	Cuối kỳ	Đầu kỳ	So sánh cuối kỳ/đầu kỳ (%)
TÀI SẢN	1.226.447.353.698	1.212.026.189.437	101,19
Tài sản ngắn hạn	596.427.093.955	534.100.597.459	111,67
Tài sản dài hạn	630.020.259.743	677.925.591.978	92,93
NGUỒN VỐN	1.226.447.353.698	1.212.026.189.437	101,19
Nợ phải trả	371.458.584.542	368.718.531.148	100,74
Vốn chủ sở hữu	854.988.769.156	843.307.658.289	101,39

1.3 Một số chỉ tiêu tài chính đánh giá nội lực công ty:

MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH	Năm trước	Năm nay
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	4,66	5,06
+ Hệ số thanh toán nhanh	4,66	5,06
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	30,42%	30,29
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	43,72%	43,45

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho	26,35	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,18	0,20
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	48,24%	47,49%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	12,47%	13,73%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	8,67%	9,56%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	55,67%	58,25%

1.4 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Năm trước	Năm nay	So sánh
Tổng tài sản	1.212.026.189.437	1.226.447.353.698	101,19%
Tài sản ngắn hạn	534.100.597.459	596.427.093.955	111,67%
Tiền và tương đương tiền	47.437.268.487	60.204.915.141	126,91%
Các khoản đầu tư TCNH	455.032.635.550	478.109.357.900	105,07%
Các khoản phải thu NH	27.146.981.346	53.708.181.907	197,84%
Hàng tồn kho	67.650.000	0	0,00%
Tài sản ngắn hạn khác	4.416.062.076	4.404.639.007	99,74%
Tài sản dài hạn	677.925.591.978	630.020.259.743	92,93%
Các khoản phải thu DH	7.284.723.529	15.953.209.599	219,00%
Tài sản cố định	34.649.591.287	31.061.413.232	89,64%
Bất động sản đầu tư	183.462.679.771	150.834.970.645	82,22%
Tài sản dở dang dài hạn	125.594.076.952	125.986.616.083	100,31%
Các khoản đầu tư TCDH	156.464.801.508	140.657.546.132	89,90%
Tài sản dài hạn khác	170.469.718.931	165.526.504.052	97,10%

- Tổng tài sản năm nay tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, Tài sản ngắn hạn tăng thêm 11,67% và Tài sản dài hạn giảm đi 7,07%
- Trong Tài sản ngắn hạn có sự biến động một vài chỉ tiêu chủ yếu như sau: Trong kỳ, công ty đã thu hồi công nợ của khách hàng, thu hồi trái phiếu đáo hạn và tăng giá trị tiền gửi có kỳ hạn nên đã làm cho tỷ lệ ở chỉ tiêu “Tiền và tương đương tiền” tăng 126,91% và chỉ tiêu “Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn” tăng 105,07%. “Các khoản phải thu ngắn hạn” giảm 197.84% là do: khoản trái phiếu đáo hạn của Công ty

Kiến Đức được công ty chấp thuận gia hạn công nợ, tăng tiền ký quỹ do bán cổ phiếu kinh doanh và tăng dự thu về lãi tiền gửi ngân hàng.

- Trong Tài sản dài hạn có sự biến động chủ yếu gồm: “Các khoản phải thu dài hạn” tăng 219,00% do phát sinh công nợ phải thu của khách hàng ký gia hạn hợp đồng thuê đất thêm 1 chu kỳ mới. Giá trị Tài sản cố định, Bất động sản đầu tư và Tài sản dài hạn khác giảm do khấu hao và phân bổ chi phí trả trước trong kỳ. Giảm Các khoản đầu tư tài chính dài hạn do thoái vốn đầu tư vào Công ty Kiến Đức.

b. Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	Năm trước	Năm nay	So sánh
Nợ phải trả	368.718.531.148	371.458.584.542	100,74%
Nợ ngắn hạn	114.613.403.507	117.917.278.071	102,88%
Phải trả người bán	2.459.922.679	1.006.443.566	40,91%
Vay và nợ thuê tài chính NH	-	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	35.599.148.091	27.508.215.534	77,27%
Các khoản nợ ngắn hạn khác	76.554.332.737	89.402.618.971	116,78%
Nợ dài hạn	254.105.127.641	253.541.306.471	99,78%
Vay và nợ thuê tài chính DTH	-	-	-
Phải trả dài hạn khác	91.484.638.254	96.330.745.131	105,30%
Các khoản nợ dài hạn khác	162.620.489.387	157.210.561.340	96,67%

- Nợ phải trả cuối năm nay hầu như không biến động so với cuối năm trước. Trong đó, Nợ ngắn hạn tăng lên 102,88% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:
 - + Phải trả người bán ngắn hạn giảm còn 40,91% so với năm trước do Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn cho người bán.
 - + Trong năm, Công ty hoàn trả khoản ký quỹ của một số hợp đồng thuê kho xưởng đến hạn nên chỉ tiêu “Phải trả ngắn hạn khác” giảm còn 77,27%.
 - + Các khoản Nợ ngắn hạn khác tăng lên 116,78% là các khoản thuế TNDN, thuế GTGT và tiền thuê đất chưa nộp do được gia hạn Nghị định số 82/2025/NĐ-CP ngày 02/04/2025 của Chính phủ.

2. KẾT QUẢ TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH YẾU:

Trong niên độ tài chính 2025, các hoạt động kinh doanh chủ yếu và thường xuyên của công được triển khai đồng bộ, hiệu quả như kế hoạch năm đã đề ra, cụ thể như sau:

2.1. Hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN:

- KCN Tân Bình luôn đảm bảo nhiệm vụ của công ty hạ tầng là duy tu cơ sở hạ tầng, tuân thủ vấn đề xử lý nước thải và môi trường và công tác bảo vệ an ninh trật tự và an toàn PCCC cho các doanh nghiệp đang hoạt động tại KCN.

2.2. Hoạt động kinh doanh cho thuê nhà xưởng:

- Quản lý và kinh doanh ổn định hệ thống nhà xưởng của KCN gồm: 24 cụm kho và tổng Diện tích kinh doanh là 110.877 m² và 02 nhà kho cao tầng với tổng diện tích 14.100 m²



2.3. Hoạt động kinh doanh cho thuê cao ốc, văn phòng:

Khai thác có hiệu quả các tài sản cho thuê đã mang về nguồn doanh thu ổn định trong năm, trong đó có những mặt bằng cho thuê có giá trị lớn như: hai tòa nhà cao ốc Tanioffice 05 tầng của công ty tại KCN Tân Bình, cho thuê cơ sở vật chất cho hệ thống giáo dục Trí Đức; các kho bãi và văn phòng cho thuê khác.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

- Bộ máy quản lý tại công ty đã được sắp xếp tinh gọn, hợp lý, đảm bảo phát huy hiệu quả và năng suất lao động.
- Phương pháp quản lý nhân sự linh hoạt, trọng tâm là năng lực làm việc, hiệu suất và kết quả.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Trong những năm tới, định hướng của Ban Điều hành đối với sự phát triển công ty là:

- Tiếp tục nâng cao chất lượng đội ngũ, tinh gọn, hiệu quả, năng suất.
- Sử dụng chi phí hợp lý, tiết kiệm và công khai minh bạch để tăng hiệu quả cho công ty.
- Ứng dụng công nghệ vào quản lý, đối với dự án sẽ tăng cường sử dụng nguồn lực bên ngoài có tính chuyên môn hóa cao, đảm bảo hiệu quả cho dự án.
- Tập trung nguồn lực cùng với chính quyền địa phương hoàn thiện thủ tục quy hoạch dự án mới (theo quy hoạch mới của địa phương), cố gắng bám sát thúc đẩy tiến độ để có thể hoàn thành thủ tục pháp lý trong thời gian sớm nhất.
- Vận hành doanh nghiệp theo tiêu chí phát triển bền vững, xây dựng tiêu chí ESG và từng bước thực hiện toàn diện trong doanh nghiệp.

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán về kết quả kinh doanh của niên độ tài chính 2025

5.1 Giải trình của công ty:

5.1.1 Trong năm 2025, công ty đã hạch toán một số nghiệp vụ phát sinh như sau:

- Ghi nhận khoản doanh thu từ việc gia hạn hợp đồng cho thuê hạ tầng KCN Tân Bình và tăng giá cho thuê đối với một số hợp đồng thuê mặt bằng, kho xưởng.
- Ghi nhận giảm 30% tiền thuê đất năm 2024 theo quyết định của cơ quan Thuế TP.HCM. Đồng thời, một số tài sản thuộc BĐS đầu tư đã hết khấu hao nên giá vốn năm nay giảm còn 87,54% so với năm trước.
- Thoái vốn đầu tư tại Công ty CP Bao Bì Nhựa Kiến Đức do hoạt động sản xuất kinh doanh không hiệu quả dẫn đến chi phí tài chính tăng 653,38% so với năm trước.
- Năm 2024 phát sinh khoản thu nhập khác do Công ty bàn giao hạ tầng khu Ao Đồi nhóm DC6 - KDC phụ trợ KCN Tân Bình
- Các yếu tố trên là nguyên nhân chính dẫn đến lợi nhuận sau thuế của năm nay đạt 110,86% so với năm trước.

5.1.2 BCTC kiểm toán niên độ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến 30/09/2025 có ý kiến ngoại trừ:

- BCTC kiểm toán niên độ tài chính từ ngày 01/10/2024 đến 30/09/2025 có ý kiến ngoại trừ như sau: “Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty có khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đáo hạn của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức với số tiền là 20.897.534.240 VND (xem thuyết minh số V.5). Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức đang ngừng hoạt động và tiến hành thanh lý các tài sản. Với những bằng chứng hiện có tại Công ty, Chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi của khoản nợ này”.
- Công ty Tanimex giải trình như sau: Khoản nợ trên đáo hạn vào ngày 12/07/2025. Tuy nhiên, Công ty Tanimex đã nhận được công văn số 036/KD.2025 ngày 10/07/2025 của công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức xin gia hạn việc trả nợ thêm 06 tháng đến ngày 13/1/2026 với nguồn trả nợ từ việc thanh lý hệ thống máy thổi 4 theo Biên bản họp HĐQT số 08/BBHĐQT-KĐ-2025 ngày 08/09/2025 & Quyết định của HĐQT số 08/QĐ HĐQT-2025 cùng ngày. Đến thời điểm hiện tại, Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức đang trong quá trình thương lượng khách bán hệ thống máy thổi 4 để trả nợ cho công ty Tanimex đúng thời hạn.

5.2 Thông báo của Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM:

- Quyết định số: 1178/QĐ-SGDHCM ngày 04/12/2025 về việc đưa cổ phiếu vào diện cảnh báo kể từ ngày 11/12/2025.
- Thông báo số 2281/TB-SGDHCM ngày 04/12/2025 về việc xử lý vi phạm đối với cổ phiếu.
- Công văn 1797/SGDHCM-NY ngày 04/12/2025 V/v đưa ra biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng cảnh báo.

5.3 Giải trình của Công ty :

- Công văn 982/CV-ĐT&DA ngày 16/12/2025 V/v Giải trình đưa ra biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng cảnh báo.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty:

Tiếp tục áp dụng các tiêu chí phát triển bền vững ESG vào doanh nghiệp, đánh giá chung năm qua đã thực hiện được cụ thể:

6.1. Tác động lên môi trường:

- Giảm thiểu phát thải khí nhà kính tại đơn vị như sau:
- + Tiếp tục phát huy hệ thống điện năng lượng mặt trời trên mái nhà xưởng của KCN Tân Bình và các tòa nhà trụ sở, giúp tối ưu hóa việc giảm thải khí thải carbon ra ngoài môi trường, giảm lượng tiêu thụ điện năng, góp phần giảm lượng tiêu thụ điện năng, cùng bảo vệ môi trường tốt đẹp hơn.
- Chăm sóc hệ thống cây xanh bao phủ bên ngoài, bên trong hệ thống văn phòng là giải pháp để giảm thiểu phát thải nhà kính, đặc biệt là hệ thống cây xanh cách ly tại KCN Tân Bình được chăm sóc cẩn thận, góp phần bù đắp cho lượng CO₂ mà các nhà máy sản xuất tại KCN thải ra môi trường.
- Thiết lập các nội quy kiểm soát việc sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên một cách tiết kiệm và hiệu quả:
 - + Đối với hệ thống văn phòng: nâng cấp hệ thống máy móc thiết bị mới, ứng dụng công nghệ số.
 - + Văn phòng không giấy để giảm lượng giấy sử dụng, sử dụng máy lạnh nhiệt độ hợp lý, tắt kiện khi không sử dụng.v.v...

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Chú trọng việc tái sử dụng các tài nguyên trong quá trình hoạt động kinh doanh như tái sử dụng giấy, tiết kiệm tối đa giấy, in ấn, văn phòng phẩm..

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

- Với hệ thống điện năng lượng mặt trời đã đầu tư cho hệ thống văn phòng làm việc của công ty, trong năm qua công ty đã giảm 70% lượng điện sử dụng trực tiếp của điện lưới quốc gia.
- Với hệ thống điện mặt trời tại KCN Tân Bình: đã từng bước hỗ trợ các doanh nghiệp giảm tiêu thụ điện trong sản xuất, tiết kiệm chi phí.

6.4. Tiêu thụ nước:

- KCN Tân Bình là nơi sử dụng nguồn nước rất lớn trong đó bao gồm nhu cầu sử dụng nước của các doanh nghiệp tại đây, và nhu cầu sử dụng nước sạch để chăm sóc hệ thống công viên, cây xanh của KCN. Với ý thức tiêu thụ tiết kiệm nguồn nước, công ty đã tái sử dụng nguồn nước thải công nghiệp sau khi được xử lý tại nhà máy xử lý nước thải trở thành nguồn nước để tưới cây, tối ưu hóa nguồn tài nguyên nước của quốc gia.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- Với chiến lược đầu tư KCN Tân Bình là một khu công nghiệp sạch, ngay từ khi thành lập, KCN Tân Bình đã thực hiện:
 - + Được cấp chứng chỉ ISO 14000:9001 về môi trường và luôn duy trì.
 - + Đầu tư nhà máy xử lý nước thải công suất 4,000 m³/ngày-đêm
 - + Trồng và chăm sóc hệ thống cây xanh cách ly bao phủ tại KCN Tân Bình, giảm tác động ra môi trường xung quanh.

6.6. Chính sách liên quan đến vấn đề người lao động

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động: tổng số lao động cuối năm 2025 là 105 người, Thu nhập bình quân năm 2025 đạt 26.367.000 đồng/người/tháng tăng 1,51% so với năm 2024*
- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:*
 - Thực hiện tốt việc chăm sóc sức khỏe cho người lao động:
 - + Khám sức khỏe tổng quát định kỳ 1 năm 1 lần giúp người lao động theo dõi thường xuyên và đảm bảo được sức khỏe tốt, riêng đối với lao động nữ được quan tâm hơn thông qua chế độ khám phụ khoa 02 lần/năm
 - + Thăm hỏi, trợ cấp sức khỏe lao động cho các trường hợp ốm đau, nằm viện, bệnh nan y .v.v.
 - Những phúc lợi nhân viên được triển khai đầy đủ như thưởng lễ, nghỉ mát, chăm lo lao động nữ, quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày phụ nữ Việt Nam 20/10, thưởng cho con em cán bộ công nhân viên học giỏi, chương trình tặng học bổng Tanimex hàng năm,

chăm lo tết trung thu cho các cháu.v.v...thể hiện sự quan tâm của công ty đến người lao động.

- Chăm lo tết cho người lao động đầy đủ vật chất và tinh thần, đảm bảo tết ấm no vui vẻ.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

- Công tác đào tạo nguồn nhân lực được triển khai đều đặn trong năm để nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ, thúc đẩy nâng cao năng suất lao động, bắt kịp những thay đổi của thị trường.
- Đặc biệt trong năm qua đã tổ chức nhiều buổi huấn luyện nội bộ chuyên sâu về trí tuệ nhân tạo, công nghệ, về tài chính.v.v. đảm bảo đội ngũ sẵn sàng đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

- Công tác thiện nguyện chung tay cùng chính quyền và các tổ chức xã hội tại các địa phương còn khó khăn trên cả nước là hoạt động thường xuyên định kỳ của công ty trong suốt nhiều năm qua, thể hiện sự đền đáp xã hội của Hội đồng quản trị, Ban điều hành để thể hiện trách nhiệm của công ty đối với cộng đồng.
- Năm 2025 công ty tiếp tục sử dụng nguồn kinh phí trên 02 tỷ đồng để thực hiện được những chương trình cụ thể như sau:
 - + Triển khai chương trình tài trợ nhân đạo cho đồng bào các xã Đắc Ô và Bù Gia Mập tỉnh Bình Phước gồm nhiều hoạt động đa dạng trị giá trên 01 tỷ đồng, chung tay cùng chính quyền địa phương chăm lo sức khỏe, đời sống người dân và học sinh, đặc biệt là việc đóng góp sửa sửa trường học, tài trợ điểm cấp nước sạch cộng đồng cho bà con ...mang lại ý nghĩa thiết thực cho người dân.
 - + Các hoạt động khác như xây dựng cầu dân sinh tại xã Vĩnh Trinh, Cần Thơ, tặng thư viện, học bổng cho các trường học, tài trợ các chương trình chính sách xã hội khác.v.v...

PHẦN IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĐTC NĂM 2025:

1.1 Kết quả kinh doanh năm 2025:

- Tổng doanh thu năm 2025 thực hiện **đạt 111,5%** kế hoạch tương ứng số tiền **285.874.945.959 đồng** và Lợi nhuận sau thuế **đạt 118,7%** so với kế hoạch đề ra, tương ứng số tiền là **116.571.804.652 đồng**.
- Mức cổ tức 2025 đã tạm ứng cho cổ đông 25%/năm, hoàn thành mức cam kết tại nghị quyết đại hội đồng cổ đông tương ứng số tiền 75.000.000.000 đồng.

1.2 Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Tổng Giám Đốc và Ban Điều Hành công ty:

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và Ban Điều Hành trong việc triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ và các quyết định của HĐQT, cụ thể như sau:

a) Phương pháp giám sát:

- HĐQT kết hợp chặt chẽ với Ủy Ban Kiểm Toán nắm rõ tình hình hoạt động, theo dõi chỉ đạo và triển khai nghị quyết trong quá trình thực tiễn để kịp thời có những định hướng, hỗ trợ nhằm đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu mà ĐHĐCĐ đã đề ra;
- Yêu cầu Tổng Giám đốc và Ban Điều hành thực hiện việc báo cáo tình hình hoạt động trong các cuộc họp định kỳ hàng quý của HĐQT;
- Thường xuyên xem xét kết quả thực hiện 06 tháng và tổng kết năm của Ban Điều hành nhằm theo sát các hoạt động kinh doanh của công ty
- Phân công Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán và người phụ trách quản trị giám sát việc công bố thông tin của công ty, đảm bảo công khai minh bạch trong hoạt động

b) Kết quả giám sát đối với Tổng Giám Đốc:

- ❖ **Công tác điều hành nhiệm vụ SXKD năm 2025:**

- Điều hành công tác quản lý đúng thẩm quyền, có trách nhiệm, nhiều hình thức đổi mới sáng tạo trong công tác đào tạo đội ngũ.
- Báo cáo kịp thời, đầy đủ về tình hình thực hiện nhiệm vụ SXKD cho HĐQT
- Đối với những chủ trương thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT đều có tờ trình xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT trước khi triển khai.
- Trong năm 2025, Tổng Giám đốc đã điều hành các Phòng, Ban, đơn vị đạt được kết quả kinh doanh như sau:

STT	Diễn giải	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch
1	Tổng doanh thu	256.300.000.000	285.874.945.959	111,54%
2	Tổng chi phí	136.100.000.000	141.559.113.549	104,01%
3	Lợi nhuận trước thuế	120.200.000.000	144.315.832.410	120,06%
4	Lợi nhuận sau thuế	98.200.000.000	116.571.804.652	118,71%

- Tạm ứng cổ tức 25% tương ứng số tiền 75.000.000.000 đồng.

❖ **Công tác nhân sự - chăm lo đời sống NLD:**

Tổng Giám Đốc đã làm tốt các chính sách chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho CBCNV công ty, cụ thể như:

- Thực hiện đầy đủ các chính sách của công ty đối với NLD theo Thỏa ước lao động tập thể về chăm sóc sức khỏe; chế độ Bảo hiểm y tế; bảo hiểm XH, thưởng các dịp lễ, tết; học bổng cho con em NLD có thành tích tốt; chế độ nghỉ mát và các chế độ khác.
- Chủ động sử dụng có hiệu quả quỹ tiền lương được HĐQT phê duyệt và lưu ý vấn đề đãi ngộ cho những CBCNV có năng lực, các đối tượng cần được chăm lo nhằm thúc đẩy tiến trình thực hiện nhiệm vụ SXKD hàng năm. Thu nhập bình quân người lao động năm 2025 là 26.367.000 đ/tháng tăng 1,51% so với năm 2024
- **Công tác quản trị nội bộ và công bố thông tin:**
- Về công tác quản trị nội bộ: tuân thủ Quy chế nội bộ về quản trị của công ty; đảm bảo việc báo cáo tình hình quản trị hàng quý, 6 tháng và hàng năm theo quy định của nghị định 155/2020/NĐ-CP và thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020

- Về công tác công bố thông tin: kịp thời công bố các thông tin lên website và các cổng thông tin điện tử của Sở Giao Dịch CK Tp.HCM; Ủy Ban CK Nhà Nước theo quy định tại thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020.
- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm báo cáo, giải trình, công bố thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh một cách đầy đủ, minh bạch và đúng quy định của pháp luật.

❖ **Kết quả giám sát đối với người điều hành khác:**

- Ban điều hành công ty gồm Tổng Giám Đốc và 02 Phó Tổng Giám Đốc và Kế Toán Trưởng; trong công tác điều hành giữa Ban TGD đã có Bảng phân công nhiệm vụ, trách nhiệm, quyền hạn của Tổng Giám Đốc cho Phó Tổng đầy đủ rõ ràng, và được thể hiện bằng các Giấy Ủy Quyền.
- Phó Tổng Giám Đốc tham gia điều hành hoạt động SXKD theo đúng thẩm quyền và tham mưu, hỗ trợ Tổng giám Đốc tốt công tác nghiệp vụ chuyên môn.

❖ **Nhận xét chung:**

Ban điều hành đã điều hành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh với tinh thần trách nhiệm cao, sáng tạo, linh hoạt và dẫn dắt đội ngũ cán bộ quản lý cùng làm việc với sự đoàn kết, thống nhất cao, tuân thủ điều lệ, quy chế công ty và đảm bảo hoàn thành tốt nhiệm vụ được hội đồng quản trị giao cho.

1.3 Đánh giá những hoạt động liên quan đến môi trường và xã hội:

Trong các tiêu chí xây dựng và vận hành doanh nghiệp theo định hướng phát triển bền vững (ESG), từng bước xem xét và áp dụng các tiêu chí gắn kết với hoạt động công ty, Hội đồng quản trị đánh giá cao sự chú trọng hoạt động sản xuất kinh doanh luôn gắn với môi trường xã hội, cụ thể những lĩnh vực đã làm tốt như sau:

1.3.1. Đối với nhân tố môi trường:

a) Quan tâm đến công tác bảo vệ môi trường thông qua các chiến lược sau:

- + Giảm thải lượng carbon, giảm thiểu hiệu ứng nhà kính đối với môi trường xung quanh bằng các hành động cụ thể:
- + Đầu tư, lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời trên mái của hệ thống kho xưởng, cung cấp nguồn năng lượng sạch cho các doanh nghiệp thuê kho xưởng; thay thế đến

70% nguồn điện năng tại văn phòng trụ sở và các chi nhánh bằng nguồn điện năng lượng mặt trời;

- + Phủ xanh doanh nghiệp (bên ngoài ngoài và trong văn phòng), hệ thống cây xanh cách ly tại KCN Tân Bình... giúp cải thiện chất lượng không khí, giảm hiệu ứng nhà kính, bù đắp lượng carbon thải
- + Xử lý nguồn nước thải tại KCN thông qua nhà máy xử lý nước thải công suất 4.000 m³/ngày đêm; KCN Tân Bình đạt tiêu chuẩn ISO 9001: 14000 về môi trường.

b) Sử dụng tiết kiệm tài nguyên, giảm lượng chất thải ra môi trường:

- + Tái sử dụng lượng nước thải xử lý tại nhà máy xử lý nước thải thành nguồn nước cung cấp cho hoạt động sinh hoạt như tưới cây, rửa đường....
- + Cải tiến quy trình làm việc, ứng dụng công nghệ vào quản lý: số hóa hệ thống quản trị đạt tiêu chuẩn văn phòng không giấy, không chỉ nâng cao năng suất mà còn giúp tiết kiệm nguồn lực, chi phí vận hành doanh nghiệp một cách đáng kể.

1.3.2. Đối với nhân tố xã hội và cộng đồng:

a) Chú trọng nhân tố con người, người lao động tại đơn vị:

- + Hệ thống phúc lợi xã hội tốt, chăm lo sức khỏe cho người lao động đầy đủ; hoạt động công đoàn được ưu tiên, tặng học bổng cho con em của họ; hỗ trợ vốn cho vay lãi suất 0% v.v..thu nhập hàng năm của người lao động đều được tăng lên cho dù suy thoái kinh tế;
- + Công tác đào tạo chuyên môn nghiệp vụ được thực hiện đều đặn; trang bị đầy đủ trang thiết bị làm việc hiện đại, phân công công việc theo năng lực;
- + Vấn đề an toàn lao động trong sản xuất kinh doanh; PCCC được đề cao.

b) Đối với khách hàng của công ty: đảm bảo quyền riêng tư, bảo mật thông tin và cung cấp các sản phẩm dịch vụ chất lượng, pháp lý rõ ràng...

c) Trách nhiệm với xã hội và cộng đồng:

- + Đóng góp cho xã hội: trong nhiều năm qua công ty đã chung tay cùng chính quyền địa phương tại nhiều tỉnh thành trên cả nước để thực hiện các hoạt động đền ơn cho xã hội, chi phí thực hiện hàng năm đều từ 3 tỷ đến trên 4 tỷ đồng.

1.3.3. Đối với nhân tố quản trị:

- a) Sự độc lập của Hội đồng quản trị trong thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:
 - + Đảm bảo cơ cấu thành viên độc lập, thành viên không điều hành; tuân thủ quy định pháp luật.
 - + Có Ủy ban kiểm toán cùng giám sát chéo HĐQT và Ban điều hành
- b) Công khai minh bạch trong hoạt động, đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho cổ đông
- c) Tôn trọng và tạo mọi điều kiện cho ban điều hành làm việc và vẫn áp dụng các phương pháp kiểm tra giám sát, đảm bảo thực hiện đúng chiến lược của HĐQT
- d) Xây dựng văn hóa doanh nghiệp tốt, có truyền thống đoàn kết, gắn bó và đề cao sự trung thực, tuân thủ quy định pháp luật, quyền lợi khách hàng, cổ đông.

2. Kế hoạch định hướng Hội đồng quản trị trong năm 2026

2.1 Đối với công tác quản trị

- Đảm bảo tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp, trách nhiệm quản lý rủi ro trong công tác tài chính kế toán.
- Đề cao tính minh bạch trong mọi hoạt động của công ty và tính trách nhiệm của các thành viên độc lập HĐQT
- Nâng cao năng lực của bộ máy quản lý, đáp ứng yêu cầu trong thời kỳ mới
- Chuẩn hóa các quy trình làm việc nhằm đảm bảo tính tuân thủ quy định pháp luật và nâng cao sự chuyên nghiệp trong công tác điều hành
- Xây dựng phương án đào tạo bồi dưỡng cán bộ quản lý, trẻ hóa đội ngũ, chuẩn bị nguồn nhân lực kế thừa ở cấp quản lý điều hành

2.2 Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kiểm soát tốt và nâng cao hiệu quả đối với những nhóm ngành nghề chính và thường xuyên của công ty như hoạt động cho thuê kho xưởng, văn phòng, kho bãi.... để làm nền tảng đảm bảo duy trì hoạt động công ty

- Tập trung nhân lực theo sát và thúc đẩy tiến độ thủ tục pháp lý của 02 trọng điểm gồm Nhà ở XH và chung cư Milky Way, đặc biệt là các yêu cầu về điều chỉnh quy hoạch 1/200 của KCN để sớm được phê duyệt đồ án trong năm.
- Nắm bắt cơ hội phát triển trong tương lai đối với chủ trương chuyển đổi khu công nghiệp Tân Bình sau năm 2047 theo chỉ đạo của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố.
- Chăm lo tốt cho đời sống và lợi ích CBCNV đồng thời đảm bảo lợi ích cho cổ đông.
- Trình đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch SXKD niên độ tài chính 2026:

+ Tổng Doanh Thu	: 261.400.000.000 đồng
+ Lợi nhuận trước thuế	: 125.100.000.000 đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 102.000.000.000 đồng
+ Chia cổ tức	: 25%/năm

PHẦN V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**I. Hội đồng quản trị****a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:**

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số lượng CP TIX có quyền biểu quyết	Tỷ lệ (%)	Chức danh quản lý tại các công ty khác
1	Nguyễn Minh Tâm	Chủ tịch HĐQT	08/01/2025 - 31/01/2030	402.144	1,34	- CT HĐQT CTCP Dịch vụ Giáo dục Trí Đức
2	Trần Quang Trường	Phó CT HĐQT	08/01/2025 - 31/01/2030	0	0	- TV HĐQT CTCP Dịch vụ Giáo dục Trí Đức - CT HĐQT CTCP SX DV Tân Bình Tanimex (Taniservice) - CT HĐQT CTCP ĐT & PT Minh Phát - CT HĐQT CTy TNHH TV ĐT Trần Phan
3	La Ngọc Thông	TV HĐQT	08/01/2025 - 16/01/2026	0	0	- Không có
4	Nguyễn Thị Thu Giang	TV độc lập HĐQT	08/01/2025 - 31/01/2030	16.700	0,06	- Không có
5	Phan Ngọc Liêm	TV độc lập HĐQT	08/01/2025 - 31/01/2030	0	0	- TGĐ CTCP Dịch vụ Giáo dục Trí Đức - CT HĐQT CTCP DV GD Hồng Ngọc
6	Trần Thị Thanh Nhân	TV HĐQT	08/01/2025 - 31/01/2030	0	0	- CT HĐQT CTCP XNK & DT Chợ Lớn (Cholimex)

- Ông La Ngọc Thông có đơn xin từ nhiệm thành viên HĐQT công ty từ ngày 01/7/2025 với lý do cá nhân, đang chờ trình Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm tại kỳ họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 sắp tới.

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Danh sách các thành viên Ủy Ban Kiểm Toán:

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên UBKT
-----	------------	---------	---

1	Nguyễn Thị Thu Giang	Chủ tịch	08/01/2025 – 31/01/2030
2	La Ngọc Thông	Thành viên	08/01/2025 – 16/01/2026
3	Phan Ngọc Liêm	Thành viên	08/01/2025 – 31/01/2030

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị

❖ Tổng kết các cuộc họp và quyết định của HĐQT:

- Các thành viên HĐQT làm việc theo Quy chế hoạt động của HĐQT, các thành viên đều cam kết hoàn thành trách nhiệm vai trò của mình trong việc tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT cũng như đưa ra các quyết định quan trọng phục vụ kịp thời cho việc triển khai hoạt động kinh doanh
- Chế độ làm việc của HĐQT đảm bảo việc tổ chức cuộc họp định kỳ mỗi quý, nội dung làm việc đúng thẩm quyền và đảm bảo quy chế quản trị công ty. Trong năm qua, HĐQT đã tiến hành 09 cuộc họp định kỳ.
- Tổng kết tình hình tham dự các cuộc họp của các thành viên như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Minh Tâm	Chủ tịch	08/01/2025-31/01/2030	9/9	100%	
2	Trần Quang Trường	Phó Chủ tịch	08/01/2025-31/01/2030	9/9	100%	
3	Nguyễn Thị Thu Giang	TV độc lập kiêm Chủ tịch Ủy Ban Kiểm Toán	08/01/2025-31/01/2030	9/9	100%	
4	La Ngọc Thông	Thành viên	08/01/2025-31/01/2030	6/9	60%	Xin từ nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 01.07.2025
5	Phan Ngọc Liêm	Thành viên độc lập	08/01/2025-31/01/2030	9/9	100%	
6	Trần Thị Thanh Nhân	Thành viên	08/01/2025-31/01/2030	9/9	100%	

- ❖ Các quyết định của HĐQT đã ban hành trong niên độ tài chính 2025 (từ 01/10/2024 đến 30/9/2025) gồm:

STT	Số Quyết định	Ngày	Nội dung
1	04/2024/QĐ-HĐQT	30/10/2024	Về việc thông báo ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và chi tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 2 năm 2024
2	01/2025/QĐ-HĐQT	29/11/2024	Thông qua tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2024
3	02/2025/QĐ-HĐQT	09/01/2025	Về việc thành lập Ủy Ban Kiểm Toán công ty Tanimex
4	03/2025/QĐ-HĐQT	17/01/2025	Ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động sửa đổi lần thứ 15 và quy chế nội bộ về quản trị công ty sửa đổi lần thứ 6
5	04/2025/QĐ-HĐQT	20/01/2025	Tái bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám Đốc
6	05/2025/QĐ-HĐQT	20/01/2025	Tái bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc đối với ông Nguyễn Đình Minh Triết
7	06/2025/QĐ-HĐQT	20/01/2025	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc đối với bà Lê Nguyễn Hương Dương
8	07/2025/QĐ-HĐQT	20/01/2025	Tái bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng
9	08/2025/QĐ-HĐQT	20/01/2025	Tái bổ nhiệm người phụ trách quản trị
10	09/2025/QĐ-HĐQT	28/04/2025	Về việc thông báo ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách người sở hữu chứng khoán, chi cổ tức bằng tiền mặt năm 2024 còn lại và tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2025
11	10/2025/QĐ-HĐQT	28/04/2025	Về việc ban hành các quy chế nội bộ công ty
12	11/2025/QĐ-HĐQT	26/09/2025	Về việc thoái vốn tại Công ty CP TM DV Nhựa Bao Bì Kiến Đức
13	12/2025/QĐ-HĐQT	26/09/2025	Về việc thông qua kế hoạch giao dịch giữa công ty với người có liên quan phát sinh từ ngày 01/10/2025 đến ngày 30/09/2026

❖ **Đánh giá sự độc lập của các thành viên độc lập HĐQT**

Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty đảm bảo số lượng thành viên độc lập HĐQT chiếm 1/3 bao gồm hai (02) thành viên gồm: Ông Phan Ngọc Liêm và Bà Nguyễn Thị Thu

Giang. Trong niên độ tài chính 2025, theo đánh giá chung của HĐQT về hoạt động của 02 thành viên độc lập này như sau:

- + Tham gia đầy đủ và có ý kiến tại các cuộc họp HĐQT, đưa ra quyết định dựa trên lợi ích cao nhất của công ty và cổ đông, thực hiện giám sát độc lập, và báo cáo kịp thời các thông tin quan trọng.
- + Trung thực, cẩn trọng, và đặc biệt là đảm bảo các quyết định của HĐQT không bị ảnh hưởng bởi lợi ích cá nhân hoặc xung đột lợi ích.

d) Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT:

- Trong niên độ tài chính 2025, trong bối cảnh có khuyết một thành viên, nhưng Hội đồng quản trị vẫn tiếp tục duy trì hoạt động, đảm bảo đủ cơ cấu số lượng thành viên độc lập, số lượng thành viên không điều hành và tiến hành các phiên họp theo quy định của pháp luật
- Xác định rõ ràng vai trò của thành viên không điều hành, thành viên độc lập đồng thời tách biệt về vai trò của chủ tịch HĐQT VÀ Tổng Giám Đốc (chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm TGD) đã thể hiện sự minh bạch, độc lập giữa HĐQT VÀ Ban Điều Hành, phân chia quyền hạn trong các quyết định, từ đó tăng trách nhiệm và tính độc lập của cả hai bên
- Đảm bảo tư cách thành viên HĐQT, không thành viên nào đồng thời là thành viên HĐQT của quá năm (05) công ty khác. Cùng nhau duy trì hoạt động thường xuyên thông qua nhiều hình thức như họp định kỳ, trao đổi bằng điện thoại, email v.v. nhằm thông tin kịp thời đầy đủ tình hình hoạt động công ty, đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trách nhiệm theo đúng Điều lệ và đảm bảo lợi ích cho cổ đông công ty.

2. Ủy ban kiểm toán:

a. Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán:

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên UBKT	Số lượng CP TIX có quyền biểu quyết	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Thị Thu Giang	Chủ tịch	08/01/2025 – 31/01/2030	16.700	0,06

2	La Ngọc Thông	Thành viên	08/1/2025 – 16/01/2026	0	0
3	Phan Ngọc Liêm	Thành viên	08/01/2025 – 31/01/2030	0	0

b. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán:

➤ **Đánh giá hoạt động của Ủy Ban Kiểm Toán trực thuộc HĐQT**

Ủy ban kiểm toán gồm 03 thành viên HĐQT kiêm nhiệm cụ thể là:

- 1- Bà Nguyễn Thị Thu Giang - Thành viên độc lập HĐQT - Chủ tịch UBKT
- 2- Ông La Ngọc Thông - Thành viên không điều hành - Thành viên UBKT
- 3- Ông Phan Ngọc Liêm - Thành viên độc lập HĐQT - Thành viên UBKT

Trong niên độ tài chính vừa qua, các thành viên đã thực hiện các nhiệm vụ như sau:

- Tham dự đầy đủ 09 phiên họp của HĐQT và tiếp cận đầy đủ các nội dung, nghị quyết của HĐQT (trừ ông La Ngọc Thông không tham gia các cuộc họp từ 01/7/2025 do có đơn xin từ nhiệm)
- Thực hiện đúng Quy chế hoạt động của Ủy Ban Kiểm Toán và báo cáo giám sát định kỳ cho HĐQT đúng quy định của quy chế
 - + Báo cáo hoạt động của Ủy Ban Kiểm Toán năm 2025 được đính kèm theo báo cáo này như tài liệu báo cáo trước đại hội đồng cổ đông thường niên
- Tích cực đóng góp đề xuất cho công tác điều hành và giám sát Ban Điều Hành của HĐQT

3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

- Căn cứ nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/1/2025, Đại hội đồng cổ đông thường niên đã phê duyệt thù lao HĐQT số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trong đó bao gồm:
 - Mức Thù lao đối với từng thành viên HĐQT (từ 01/10/2024 đến 30/9/2025):

STT	Họ và tên	Chức vụ	Mức thù lao (đồng/tháng)		Tổng thù lao đã chi trả cả năm 2025
			Từ tháng (10/2024 - 5/2025)	Từ tháng (6/2025 - 9/2025)	
1	Nguyễn Minh Tâm	Chủ tịch HĐQT	12.000.000	15.000.000	156.000.000
2	Trần Quang Trường	Phó Chủ tịch HĐQT, TGD	10.000.000	12.000.000	128.000.000
3	Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên; Chủ tịch Ủy ban KT	10.000.000	12.000.000	128.000.000
4	La Ngọc Thông	Thành viên	10.000.000	12.000.000	128.000.000
5	Trần Thị Thanh Nhân	Thành viên	10.000.000	12.000.000	128.000.000
6	Phan Ngọc Liêm	Thành viên	10.000.000	12.000.000	128.000.000
	TỔNG CỘNG				796.000.000

- Tổng hợp thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị và các tiểu ban:

STT	Nội dung diễn giải	Chi phí 1 năm
1	Thù lao HĐQT	796.000.000
2	Chi phí hội họp; chi hoạt động và công tác trong năm	114.000.000
3	Thù lao các nhân sự giúp việc HĐQT	90.000.000
	Tổng cộng	1.000.000.000

- Tiền lương, thưởng của Chủ tịch HĐQT, TGD và Người Quản Lý:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Định mức thù lao/lương/tháng	Thưởng HĐKD 2025	Quyền lợi khác
A- HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1	Nguyễn Minh Tâm	Chủ tịch HĐQT	Lương : 190.000.000 Thù lao HĐQT: 15.000.000	450.000.000	Không

2	Trần Quang Trường	Phó Chủ tịch	10.000.000		không
B - BAN ĐIỀU HÀNH					
1	Trần Quang Trường	Tổng Giám đốc	170.000.000	414.000.000	Không
3	Nguyễn Đình Minh Triết	Phó TGD	120.000.000	297.000.000	Không
4	Lê Nguyễn Hương Dương	Phó TGD	80.000.000	180.000.000	Không
4	Hà Thị Thu Thảo	Kế toán trưởng	71.500.000	180.000.000	Không

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan:

ST T	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
01	Ông Trần Hưng Lộc	- Người có liên quan của người nội bộ	500.000	1,67%	600.000	2%	Tăng tỷ lệ sở hữu 0,33% (Giao dịch từ ngày 10/03/2025)
02	Công ty CP SX DV Tân Bình Tanimex (Taniservice)	- Người có liên quan của người nội bộ - Cổ đông lớn - Công ty liên kết	5.400.000	18, %	5.400.000	18%	Ngày 30/12/2024: tăng tỷ lệ sở hữu 0,33% (mua 100.000 cp) Ngày 10/03/2025: giảm tỷ lệ sở hữu 0,33% (bán 100.000 cổ phiếu)

c) Hợp đồng hoặc giao dịch giữa công ty với người nội bộ và người có liên quan:

Căn cứ Quyết định HĐQT số 12/2025/QĐ-HĐQT ngày 26/09/2025. Về việc thông qua giao dịch nội bộ giữa Công ty và người có liên quan phát sinh từ ngày (01.10.2024 - 30.09.2025).

ST T	Thông tin về đối tượng thực hiện hợp đồng, giao dịch	Mối quan hệ với công ty	Thông tin về các hợp đồng, giao dịch		
			Số ngày HĐ, NQ, QĐ	Nội dung	Giá trị

1	- Tên: Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex (Taniservice) - Số ĐKSH: Số 0304563607 - Địa chỉ: Lầu 3-475D Lê Trọng Tấn, P. Sơn Kỳ, Q. Tân Phú, TP.HCM	Công ty liên kết, Cổ đông lớn. Tổ chức có liên quan của Ông Trần Quang Trường, Nguyễn Đình Minh Triết, Trần Hưng Lộc	Hợp đồng số: 43/HĐKT-2018 ngày: 16/11/2018	Dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt tại các kho xưởng phục vụ hệ thống PCCC	13.300 đ/m ³
			Hợp đồng số: 01/HĐKT-2019, ngày: 25/09/2019 + Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 19/09/2022 + Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 30/09/2025	Thuê văn phòng tại KCN Tân Bình, gia hạn thời gian thuê từ 01/10/2025 đến ngày 30/09/2028	69.120.000 đ/tháng
			Hợp đồng số: 47/HĐKT-2019, ngày: 01/10/2019	Dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt tại Tòa nhà văn phòng KCN Tân Bình	13.300 đ/m ³
			Hợp đồng số: 02/KCN - HDTICC - 2009 ngày 22/12/2009 + Phụ lục số 19/02 ngày 30/9/2025	Tiền thuê 1 phần hội quán KCN Tân Bình	5.964.800 đ/tháng
			- Hợp đồng số: 03/KCN - HĐĐĐ ngày 01/07/2003	Phí duy tu	12.417.216 đ
			- Hợp đồng số: 08/KCN-HĐTĐ-2004 ngày 16/09/2004	Phí duy tu	26.644.800 đ
			- Hợp đồng số: 09/KCN-HĐTĐ-2002 ngày 06/06/2002	Phí duy tu	413.904.960 đ
			- Hợp đồng số: 04/KCN-HĐTĐ-2003 ngày 01/08/2003	Phí duy tu	241.982.160 đ
			- Hợp đồng số: 70/KCN-HDXLNT ngày 31/12/2007	Phí xử lý nước thải	8.969 đ/m ³ T01-2025 giá 10.763 đ/m ³
			- Hợp đồng số: 07/KCN-HĐKT ngày 17/04/2012	Thuê trạm cấp nước KCN	9.900.000 đ/tháng

2	- Tên: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát - Số ĐKSH: Số 031164097 - Địa chỉ: Lầu 4-475D Lê Trọng Tấn, P. Sơn Kỳ, Q. Tân Phú, TP.HCM	Công ty liên kết. Cổ đông lớn. Tổ chức có liên quan của Ông Trần Quang Trường, Nguyễn Đình Minh Triết, Ông Nguyễn Trung Hiếu	Hợp đồng số: 43/HĐDV-2014, ngày: 28/10/2014 + Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 23/02/2022 + Phụ lục hợp đồng số 05 ngày 23/02/2022 + Phụ lục hợp đồng số 06 ngày 04/05/2023 + Phụ lục hợp đồng số 07 ngày 10/11/2023. + Phụ lục hợp đồng số 08 ngày 12/10/2024 + Phụ lục hợp đồng số 09 ngày 08/04/2025 + Phụ lục hợp đồng số 10 ngày 10/05/2025	Cung ứng và sử dụng điện tại KCN Tân Bình	3.770 đ/kwh
			Hợp đồng số: 04/HĐTM-2020, ngày: 28/08/2020	Thuê mái kho xưởng số 18 KCN Tân Bình mở rộng, P. Bình Hưng Hòa, TP. HCM (Quận Tân Phú cũ), thời hạn thuê 20 năm.	200.000.000 đ/năm
			Hợp đồng số: 01/HĐTM-2022, ngày: 01/07/2022	Thuê mái kho xưởng số 7 KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. HCM (Quận Tân Phú cũ), thời hạn thuê 20 năm.	75.000.000 đ/năm
			Hợp đồng số: 02/HĐKT-2019, ngày: 25/09/2019 Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 19/09/2022 Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 29/09/2023 - Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 30/09/2025	Thuê văn phòng tại KCN Tân Bình, gia hạn thời gian thuê từ 01/10/2025 đến ngày 30/09/2028.	57.120.000 đ/tháng
			Hợp đồng số: 06/HĐDV-2021, ngày: 31/12/2022 - Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 19/08/2022 - Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 20/01/2025	Ủy thác quản lý và kinh doanh hệ thống kho xưởng KCN Tân Bình, gia hạn thời gian từ ngày 01/10/2023 đến ngày 30/09/2028	4,5% trên doanh thu trước thuế
			Hợp đồng số: 07/HĐDV-2021, ngày: 31/12/2022 Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 14/01/2022 Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/08/2023	Dịch vụ quản lý Tòa nhà văn phòng KCN Tân Bình	144.000.000 đ/tháng
			- Hợp đồng số: 02/HĐKD-2024, ngày: 25/11/2024 - Phụ lục hợp đồng số 01	Cung ứng và sử dụng điện tại Kho xưởng số 7, Cụm 6, nhóm CN2, đường CN13, KCN Tân Bình	3.770 đ/kwh

			ngày 10/05/2025		
			- Hợp đồng số: 01/HĐTM-2024, ngày: 06/05/2024	Thuê mái kho xưởng số 5 KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. HCM (Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú cũ), thời hạn thuê 15 năm.	50.000.000 đ/năm
			- Hợp đồng số: 02/HĐKT-2023 ngày 28/09/2023 - Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 16/09/2025	Thuê tài sản gắn liền với đất, từ ngày 01/10/2023 – 31/10/2032	250.000.000 đ/tháng
			- Hợp đồng số: 03/HĐKT-2023 ngày 28/09/2023	Thuê tài sản từ ngày 01/10/2023 – 30/09/2026	75.000.000 đ/quý
			- Hợp đồng số 04/HĐTD-2015 ngày 10/8/2015 và các phụ lục	Thuê đất cụm 7-2, KCN Tân Bình mở rộng	498.434.832 đ/năm
			Hợp đồng số: 04/HĐTD-2015 ngày 10/08/2015	Phí duy tu	94.362.240 đ
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Giáo dục Trí Đức - Số ĐKSH: Số 0303822792 - Địa chỉ: 05 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM	Công ty liên kết. Tổ chức có liên quan đến Ông Nguyễn Minh Tâm, Trần Quang Trường, Bà Lê Nguyễn Hương Dương	Hợp đồng thuê nhà, ngày 16/05/2005 Phụ lục hợp đồng số 04/PLHĐ ngày 18/06/2020 Phụ lục hợp đồng số 05/PLHĐ ngày 25/12/2023 Phụ lục hợp đồng số 06/PLHĐ ngày 25/09/2024 Phụ lục hợp đồng số 07/PLHĐ ngày 18/09/2025	Thuê trường mầm non tại KCN Tân Bình, gia hạn thời gian thuê từ ngày 31/10/2025 đến ngày 31/10/2035 và điều chỉnh tăng giá thuê	140.000.000 đ/tháng
			Hợp đồng số: 02/HĐKT-2010, ngày: 31/12/2010 - Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐKT-2020 ngày 18/06/2020 - Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐKT-2023 ngày 25/12/2023 - Phụ lục hợp đồng số 04/PLHĐKT-2024 ngày 14/05/2024 - Phụ lục hợp đồng số 05/PLHĐKT-2024 ngày 25/09/2024 - Phụ lục hợp đồng số 06/PLHĐKT-2024 ngày	Thuê tòa nhà tại khu phố 5 đường DC6&R1 khu dân cư phụ trợ KCN Tân Bình, gia hạn thời gian thuê từ ngày 31/10/2025 đến ngày 31/10/2035, điều chỉnh tăng giá thuê	735.000.000 đ/tháng

4	- Tên: Công ty Cổ phần Đầu tư & Dịch vụ Tân Phú - Số ĐKSH: 0314033888 - Địa chỉ: Lầu 2 - 475D Lê Trọng Tấn, P. Sơn Kỳ, Q. Tân Phú, TP.HCM	Tổ chức có liên quan của NLQ NNB Ông Nguyễn Trung Hiếu	18/09/2025		
			Hợp đồng số: 03/KCN - HDKT - 2022 ngày 01/07/2022	Thuê mặt bằng	Từ T10-2024 đến T09/2025 là 20.000.000đ/tháng Từ T10-2025 đến T09/2026 là 22.000.000đ/tháng
			Hợp đồng số: 03/HĐTM-2020, ngày: 28/08/2020	Thuê mái kho xưởng số 1-6 KCN Tân Bình mở rộng, P. Bình Hưng Hòa, TP. HCM (Q. Tân Phú cũ), thời hạn thuê 20 năm	200.000.000 đ/năm
			Hợp đồng số: 01/HĐKT-2023 ngày 29/09/2023 - Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 30/09/2025	Thuê văn phòng tại KCN Tân Bình, gia hạn thời gian thuê từ 01/10/2025 đến ngày 30/09/2028	12.000.000 đ/tháng
			22/HĐTC/2024 ngày 09/09/2024	"Cải tạo sửa chữa hạng mục xây dựng - Hệ thống điện chiếu sáng trong kho" công trình "Một phần kho xưởng số 2" tại đường CN13, KCN Tân Bình, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, TP. HCM	205.063.000 đ (Đã quyết toán)
			20/HĐTC/2024 ngày 09/09/2024	"Thi công hệ thống chữa cháy vách tường, hệ thống chữa cháy tự động, hệ thống báo cháy, đèn Exit & đèn chiếu sáng khẩn cấp; Thi công lắp đặt quạt hút khói + Thi công hệ thống điện chiếu sáng trong kho, + Tháo dỡ trần laphong, lắp đặt khung vách, ốp cột bằng tấm thạch cao, mở cửa thoát hiểm" công trình "Một phần kho xưởng số 7 - Trục K-F/1-6 (Cty Malloca)" tại cụm 6, nhóm CN11, đường CN13, KCN Tân Bình, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, TP. HCM	1.390.210.000 đ (Đã quyết toán)
			25/HĐTC/2024 ngày 01/10/2024	Cải tạo sửa chữa hạng mục xây dựng; Cung cấp, lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng bên trong kho" công trình "Một phần kho xưởng số 2 - Trục 1-14/A-F (Cty Tâm Bảo)" tại đường CN13, KCN Tân Bình, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, TP. HCM	969.709.000 đ (Đã quyết toán)
			31/HĐTC/2024 ngày 11/11/2024	"Thi công hệ thống chữa cháy vách tường; Thi công hệ thống chữa cháy tự động; Thi công hệ thống báo cháy; Thi công đèn Exit, đèn chiếu sáng khẩn cấp; Thi công quạt hút khói; Thi công lắp đặt cụm bơm; Thi công bổ sung bể ngầm 190m3 đầu nối vào bể hiện hữu; Nâng cấp hệ thống cấp nguồn cho cụm bơm và quạt hút khói; Tháo dỡ trần la phong, nhà để xe; Thi công ép cọc chống sạt lở, mở cửa thoát hiểm, lắp dựng nhà bảo vệ cụm bơm" cho công trình "Một phần kho xưởng số 2 (Công ty Tâm Bảo -	3.443.700.000 đ (Đã quyết toán)

				Trục A-F (1-14))" thuộc "Cụm kho xưởng số 1, 2, 3, 4" tại đường CN13, KCN Tân Bình, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, TP. HCM	
			02/HĐTC/2025 ngày 06/01/2025	"Cải tạo sửa chữa hạng mục xây dựng" công trình "Kho xưởng số 3" tại đường CN13, KCN Tân Bình, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, TP. HCM	1.228.000.000 đ (Đã quyết toán)
			01/HĐTC/2025 ngày 06/01/2025	"Cải tạo sửa chữa hạng mục xây dựng" công trình "Kho xưởng số 4" tại đường CN13, KCN Tân Bình, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, TP. HCM	945.000.000 đ (Đã quyết toán)
			30/HĐTC/2024 ngày 11/11/2024	"Cải tạo sửa chữa hạng mục xây dựng; Cải tạo hệ thống điện - Hệ thống PCCC và bảo cháy công trình "Một phần kho xưởng số 18", tại đường M14, KCN Tân Bình mở rộng, phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, TP. HCM	929.899.000 đ (Đã quyết toán)
			18/HĐTC/2025 ngày 13/06/2025	"Cải tạo sửa chữa hạng mục xây dựng - Hạng mục vỉa hè, hạ tầng giao thông và bảo trì hệ thống cấp nước, chữa cháy tự động, hệ thống báo cháy - Hạng mục hệ thống điện" công trình " Kho xưởng số 11" tại tại đường M12, KCN Tân Bình mở rộng, phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, TP. HCM	3.610.600.000 đ (Đã quyết toán)
			17/HĐTC/2025 ngày 02/06/2025	"Bảo trì hệ thống báo cháy; Thay tủ chữa cháy vách tường và trung tâm báo cháy cho công trình "Kho - Nhà xe cao tầng số 1"	47.455.000 đ (Đã quyết toán)
			34/HĐTC/2024 ngày 29/11/2024	"Cung cấp lắp đặt nguồn điện đến chân tường một phần kho xưởng số 7 Sơn Kỳ - Công ty IMV; Cung cấp lắp đặt nguồn điện đến chân tường một phần kho xưởng số 7 Tây Thạnh - Công ty Malloca; Tháo dỡ mái che nhà xe - Tòa nhà Tani Office Lê Trọng Tấn "	97.151.000 đ (Đã quyết toán)
			Hợp đồng số 06/HĐTC/2025 ngày 23/01/2025	Duy tu, sửa chữa, thay thế trụ cấp nước PCCC tại các vị trí thuộc các tuyến đường nội bộ trong KCN Tân Bình 1 và 2	251,330,650 đ
			Hợp đồng số: 08/HĐKT-2017, ngày: 14/06/2017 Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 28/06/2019 Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 20/06/2023	Thuê Garage - KCN Tân Bình, P. Bình Hưng Hòa, TP, HCM (Quận Bình Tân cũ), thời hạn 20 năm	167.634.355 đ/tháng

5	- Tên: Công ty Cổ phần DV Vận chuyển Thịnh Phát - Số ĐKSH: 0313726960 - Địa chỉ: Lầu 3 - 475D Lê Trọng Tấn, P. Sơn Kỳ, Q. Tân Phú, TP.HCM	Tổ chức có liên quan của NLQ NNB - Ông Trần Hưng Lộc.	Hợp đồng số: 11/HĐKT-2019, ngày: 12/12/2019 Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 28/06/2019 Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 12/12/2023 - Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 14/10/2024	Thuê Kho - Nhà xe cao tầng số 01, Giá hạn thời gian thuê từ ngày 01/01/2030 đến ngày 31/12/2030	575.000.000 đ/tháng
			Hợp đồng số: 02/HĐTM-2020, ngày: 28/08/2020	Thuê mái kho xưởng số 1-5 KCN Tân Bình mở rộng, P. Bình Hưng Hòa, TP. HCM (Q. Tân Phú cũ), thời hạn thuê 20 năm	200.000.000 đ/năm
			Hợp đồng số: 11/HĐTX-2016, ngày: 29/07/2016 Phụ lục hợp đồng số 6 ngày 28/4/2025 (gia hạn từ 01/04/2023 -31/12/2026)	Công ty Tanimex thuê xe Sienna 51A.483.66 (2012)	48.600.000 đ/quý từ Q2/2025-Q4/2025 32.400.000 đ/quý kể từ quý 1.2026
			- Hợp đồng số: 50/2023/HĐKT-CTY, ngày 01/10/2023	Công ty Tanimex thuê xe Camry 51K 913.08	81.000.000 đ/quý
			- Hợp đồng số: 02/KCN-HĐXLNT ngày 12/06/2018	Phi xử lý nước thải	8.969 đ/m3 T01-2025 giá 10.763 đ/m3
			Hợp đồng số 68/2024/HĐKT-CTY ngày 30/12/2024	Duy tu chăm sóc cây xanh - thăm cỏ, vệ sinh lòng lề đường tại KCN TB và mở	3.494.927.520 /năm Đã thực hiện 2.733.259.680 đ
			Hợp đồng số 49/2023/HĐKT-CTY ngày 29/09/2023	Duy tu chăm sóc cây xanh - thăm cỏ, vệ sinh lòng lề đường tại KCN TB và mở	739.422.000đ (Đã thanh lý T12/2024)
			Hợp đồng 07/2025/HĐKT-CTY ngày 16/01/2025	Sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng các tuyến đường nội bộ KCN TB 1 & 2 (đợt 1 niên độ 2025	95.777.316 đ
			Hợp đồng 19/2025/HĐKT-CTY ngày 12/05/2025	Nạo vét hồ ga thoát nước KCN TB 1 + 2 năm 2025	429.310.800 đ
			Hợp đồng 44 ngày 27/08/2024	Sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng các tuyến đường nội bộ KCN Tân Bình - đợt 2 niên độ 2024	25.930.800 đ
			Hợp đồng 63/2024/HĐKT-CTY ngày 10/12/2024	Sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng và các sự cố về điện xảy ra trong KCN Tân Bình I và II	13.740.840 đ
			Hợp đồng 43/2024/HĐKT-CTY	Trồng dặm cây Dương và cây Giáng Hương trong KCN Tân Bình	45.360.000 đ

			ngày 11/11/2024		
			Hợp đồng 20 ngày 13/05/2025	Duy tu sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng KCNTB theo kế hoạch 2025 (thay dây điện chiếu sáng đường kênh 19/5 Tây Thạnh, đường CN6, CN11, CN13 Sơn Kỳ	232.979.220 đ
			Hợp đồng số 28 ngày 04/05/2020	Thu gom vận chuyển rác cho Đội bảo vệ	595.745 đ/tháng
6	Tên: Công ty CP Dịch Vụ Hưng Phát Số ĐKSII: 0302748352 Địa chỉ: 111 Đường Số 18, Khu Phố 2, Phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân, TP. HCM	- Cổ đông lớn - Tổ chức có liên quan của NLQ NNB - Ông Trần Hưng Lộc.	Hợp đồng số: 01/HĐKT-2023 ngày 28/09/2023 - Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 06/09/2024 Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 08/08/2025	Thuê Cửa hàng bán lẻ xăng dầu, gia hạn thời gian từ ngày 01/10/2023 đến ngày 30/09/2034	120.000.000 đ/tháng
			Hợp đồng số: 008888/HĐ-TNKK ngày 25/09/2020	Thuê mái kho xưởng số 1-1 và 1-2 KCN Tân Bình mở rộng, P. Bình Hưng Hòa, TP. HCM (Q. Tân Phú cũ), thời hạn thuê 20 năm	200.000.000 đ/năm
			Hợp đồng số: 05/KCN-HĐTĐ-2003 ngày 04/08/2003	Phi duy tu	107.083.200 đ
			Hợp đồng số: 02/KCN-HĐXLNT ngày 12/06/2018	Phi xử lý nước thải	8.969 đ/m3 T01-2025 giá 10.763 đ/m3
7	Tên: Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư Giá Trị Số ĐKSH: 0312910290 Địa chỉ: 46 Trần Văn Danh, P.Tân Bình	-Tổ chức có liên quan của Công ty	- Hợp đồng số: 01/HDTM-2020 ngày 28/08/2020	Thuê mái kho xưởng số 1-3 và 1-4 KCN Tân Bình mở rộng, P. Bình Hưng Hòa, TP. HCM (Q. Tân Phú cũ), thời hạn thuê 20 năm	200.000.000 đ/năm
8	Tên: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tư Vấn Việt An - Địa chỉ: 46 Trần Văn Danh, P. Tân Bình	-Tổ chức có liên quan đến nhóm NLQ của Công ty	- Hợp đồng số: 05/HDDV-2024 ngày 25/12/2024 - Biên bản thanh lý hợp đồng số 01/BBTL-2025 ngày 15/5/2025	Ủy thác quản lý tài sản tại 477 Lê Trọng Tấn, Phường Tây Thạnh, TP. HCM (Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú cũ) (Thanh lý hợp đồng kể từ ngày 01/06/2025)	32.727.273 đ/tháng

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

- Đảm bảo sự minh bạch trong quản trị doanh nghiệp, trách nhiệm quản lý rủi ro trong công tác tài chính kế toán.
- Đề cao tính minh bạch trong mọi hoạt động của công ty và tính trách nhiệm của các thành viên độc lập HĐQT.
- Nâng cao năng lực của bộ máy quản lý, đáp ứng yêu cầu trong thời kỳ mới.
- Chuẩn hóa các quy trình làm việc nhằm đảm bảo tính tuân thủ quy định pháp luật và nâng cao sự chuyên nghiệp trong công tác điều hành.
- Xây dựng phương án đào tạo bồi dưỡng cán bộ quản lý, trẻ hóa đội ngũ, chuẩn bị nguồn nhân lực kế thừa ở cấp quản lý điều hành.

PHẦN VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: - CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU
DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày ... tháng 11 năm 2025, từ trang 07 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty có khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đáo hạn của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức với số tiền là 20.897.534.240 VND (xem thuyết minh số V.5). Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức đang ngưng hoạt động và tiến hành thanh lý các tài sản. Với những bằng chứng hiện có tại Công ty, Chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi của khoản nợ này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/9/2025 của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình lập ngày 25/11/2025, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán và ký Báo cáo kiểm toán độc lập số 1.0055/26/TC-AC ngày 25/11/2025 (đính kèm).

Địa chỉ công bố, cung cấp báo cáo tài chính: <https://www.tanimex.com.vn/> ⇒ Quan hệ cổ đông

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT, ĐT&DA-NV-02*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



TRẦN QUANG TRƯỜNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT
NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ
TÂN BÌNH**



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	12 - 13
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	14 - 52
8. Phụ lục	53 - 56



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301464904, đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 7 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 25 tháng 01 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán TIX theo Quyết định số 144/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 17 tháng 11 năm 2009.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84-28) 38 686 378
- Fax : (84-28) 38 652 322

Công ty có một bộ phận trực thuộc là Ban quản lý Hạ tầng Khu công nghiệp Tân Bình, địa chỉ tại số 02 Đường CN13, Khu công nghiệp Tân Bình, Phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non;
- Thu gom và vận chuyển rác thải (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn vật tư, nguyên liệu ngành in, bao bì, nhựa, giấy, kim loại (trừ phế liệu, phế thải) và thiết bị máy móc phục vụ cho ngành sản xuất bao bì và ngành in;
- Bán buôn máy móc, thiết bị ngành in;
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ liệu, phụ tùng vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, phương tiện giao thông vận tải. Bán buôn lương thực, thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất hàng công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp phục vụ tiêu dùng nội địa và xuất khẩu. Dịch vụ nhà hàng, khách sạn, kiều hối. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Đầu tư và hợp tác sản xuất hàng xuất khẩu. Đầu tư và hợp tác đầu tư xây dựng: nhà, xưởng sản xuất các mặt hàng để xuất khẩu. Thi công xây dựng: các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình giao thông, cấp thoát nước và cây xanh (gồm mới và duy tu), các công trình thủy lợi, hệ thống chiếu sáng. Kinh doanh kho hàng, xưởng sản xuất và giao nhận hàng. Dịch vụ: thể dục, thể thao (sân tennis, hồ bơi và các loại hình thể dục, thể thao giải trí khác). Sản xuất, gia công khung kèo thép, các sản phẩm cơ khí phục vụ sản xuất, xây dựng và tiêu dùng. Lắp dựng khung kèo thép. San lấp mặt bằng. Vận chuyển hàng hóa, đại lý vận tải. Mua bán vật tư phục vụ nuôi trồng thủy sản. Kinh doanh công viên cây xanh (trồng cây, chăm sóc cây xanh). Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Duy tu nạo vét cống rãnh. Sản xuất và mua bán nước tinh khiết. Sản xuất suất ăn công nghiệp. Dịch vụ rửa xe. Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng. Sản xuất, chế biến và mua bán các loại thực phẩm, thức ăn gia súc, thủy hải sản. Đào tạo dạy nghề. Sửa chữa bảo trì ô tô và xe cơ giới các loại. Tư vấn cung cấp giải pháp công nghệ và thi công các hệ thống xử lý nước thải, nước tinh khiết, rác, khí thải và các nhân tố gây ô nhiễm môi trường. Trồng rừng. Khai thác cát đen. Khai thác đất sét. Sản xuất gạch gó và nguyên vật liệu xây dựng. Lập tổng dự toán và dự toán công trình. Tư vấn đấu thầu. Lập dự án đầu tư. Thẩm tra thiết kế và dự toán. Khai thác và xử lý nước ngầm. Đầu tư xây dựng và cho thuê văn phòng. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu và khai thuê hải quan. Đầu tư xây dựng và kinh doanh trung tâm thương mại. Kinh doanh khai thác và quản lý chợ. Cho thuê cao ốc văn phòng. Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ môi giới, quản lý, định giá, đấu giá sản giao dịch bất động sản. Quảng cáo. Kinh doanh bất động sản. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/ từ nhiệm
Ông Nguyễn Minh Tâm	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025
Ông Trần Quang Trường	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025
Bà Trần Thị Thanh Nhân	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025
Ông La Ngọc Thông ^(*)	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025 Từ nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025
Ông Phan Ngọc Liêm	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025

(*) Ông La Ngọc Thông có đơn xin từ nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng đang đợi quyết định chính thức từ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm
Ông Trần Quang Trường	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2025
Ông Nguyễn Đình Minh Triết	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2025
Bà Lê Nguyễn Hương Dương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2025

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Quang Trường - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 01 năm 2020).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.



1904 -
TY
ẤN
H DOANH
KHẨU
ĐẦU TƯ
NH
CHỈ

S - C.T.
TNHH
TƯ VẤN
HỒ CH

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Trần Quang Trường
Phó Chủ tịch

Ngày 25 tháng 11 năm 2025



Số: 1.0055/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ
ĐẦU TƯ TÂN BÌNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 11 năm 2025, từ trang 07 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty có khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đáo hạn của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức với số tiền là 20.897.534.240 VND (xem thuyết minh số V.5). Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức đang ngưng hoạt động và tiến hành thanh lý các tài sản. Với những bằng chứng hiện có tại Công ty, Chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi của khoản nợ này.



Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Hồ Văn Tùng

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0092-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025



Phan Cao Huyền

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3523-2026-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		596.427.093.955	534.100.597.459
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	60.204.915.141	47.437.268.487
1. Tiền	111		50.204.915.141	47.437.268.487
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		478.109.357.900	455.032.635.550
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	1.437.955.710	8.017.244.484
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(28.597.810)	(110.795.234)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	476.700.000.000	447.126.186.300
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53.708.181.907	27.146.981.346
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	13.988.607.562	18.066.278.460
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	300.000.000	1.152.875.654
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	41.215.800.431	11.317.309.550
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.796.226.086)	(3.389.482.318)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	67.650.000
1. Hàng tồn kho	141		-	67.650.000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.404.639.007	4.416.062.076
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	4.404.639.007	4.416.062.076
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		630.020.259.743	677.925.591.978
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.953.209.599	7.284.723.529
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	8.628.486.070	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	1.565.016.529	1.565.016.529
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	5.759.707.000	5.719.707.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	-	-
II. Tài sản cố định	220		31.061.413.232	34.649.591.287
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	31.061.413.232	34.649.591.287
- Nguyên giá	222		181.318.896.245	178.387.542.785
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(150.257.483.013)	(143.737.951.498)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- Nguyên giá	228		445.000.000	445.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(445.000.000)	(445.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	150.834.970.645	183.462.679.771
- Nguyên giá	231		603.858.516.306	599.024.606.306
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(453.023.545.661)	(415.561.926.535)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		125.986.616.083	125.594.076.952
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	125.866.616.083	125.474.076.952
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	120.000.000	120.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		140.657.546.132	156.464.801.508
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	127.987.189.158	127.987.189.158
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	19.287.500.000	42.198.699.970
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(6.617.143.026)	(13.721.087.620)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		165.526.504.052	170.469.718.931
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	165.205.493.254	170.041.756.439
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	321.010.798	427.962.492
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.226.447.353.698	1.212.026.189.437



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		371.458.584.542	368.718.531.148
I. Nợ ngắn hạn	310		117.917.278.071	114.613.403.507
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	1.006.443.566	2.459.922.679
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	743.496.256	1.140.828
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	25.061.018.588	14.831.192.048
4. Phải trả người lao động	314	V.17	5.541.746.797	5.160.638.291
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	10.000.000	10.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	6.511.240.582	5.863.686.201
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	27.508.215.534	35.599.148.091
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	51.535.116.748	50.687.675.369
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		253.541.306.471	254.105.127.641
1. Phải trả người bán dài hạn	331		33.000.000	33.000.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	53.133.955.072	55.399.355.391
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	104.043.606.268	107.188.133.996
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b,c	96.330.745.131	91.484.638.254
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		854.988.769.156	843.307.658.289
I. Vốn chủ sở hữu	410		854.988.769.156	843.307.658.289
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.22	170.675.017.127	170.675.017.127
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	151.366.194.011	151.366.194.011
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	232.947.558.018	221.266.447.151
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		153.875.753.366	221.266.447.151
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		79.071.804.652	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.226.447.353.698	1.212.026.189.437


Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập
Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng
Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	245.453.899.706	217.995.997.303
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		245.453.899.706	217.995.997.303
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	54.736.354.360	62.528.010.730
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		190.717.545.346	155.467.986.573
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	38.010.815.403	39.515.740.205
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	13.850.658.230	2.119.862.977
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	45.583.327.027	43.309.607.990
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	26.320.547.336	28.204.496.545
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		142.973.828.156	121.349.759.266
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.410.230.850	8.557.343.427
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.068.226.596	773.921.809
13. Lợi nhuận khác	40		1.342.004.254	7.783.421.618
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		144.315.832.410	129.133.180.884
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	27.637.076.064	22.082.366.103
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	106.951.694	1.900.097.058
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		116.571.804.652	105.150.717.723
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	3.298	3.009
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	3.298	3.009

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lậpHà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025

Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		273.074.588.737	252.480.672.202
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(56.603.363.673)	(56.079.721.909)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(27.036.343.073)	(27.631.034.421)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.16	(25.322.047.285)	(18.919.494.996)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		25.978.090.541	31.308.490.037
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(64.861.434.269)	(63.069.474.919)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		125.229.490.978	118.089.435.994
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(7.010.379.504)	(33.622.625.917)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	55.269.360
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	(500.300.000.000)	(383.526.186.300)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2, V.5a	450.726.186.300	343.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(7.207.520.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5a, VI.3	33.920.679.391	39.809.647.687
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22.663.513.813)	(41.091.415.170)



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.20a, V.22	(89.798.812.500)	(90.027.009.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(89.798.812.500)	(90.027.009.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		12.767.164.665	(13.028.988.676)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	47.437.268.487	60.466.207.556
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		481.989	49.607
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	60.204.915.141	47.437.268.487

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lậpHà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025

Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là dịch vụ đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, mua bán hàng hoá.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	Lầu 4, Toà nhà Tani – Office, Số 475D Lê Trọng Tấn, Phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật tư, nguyên vật liệu ngành in, bao bì, nhựa, giấy, kim loại và thiết bị, máy móc, phục vụ cho ngành sản xuất bao bì ngành in	45,28%	45,28%	45,28%
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Tân Bình	Lầu 3, Toà nhà Tani – Office, Số 475D Lê Trọng Tấn, Phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, kho bãi, nhà ở, xưởng sản xuất, cho thuê kho hàng, xưởng sản xuất, kinh doanh khu chung cư	22,85%	22,85%	22,85%
Công ty Cổ phần Dịch vụ – Giáo dục Trí Đức	1333A Thoại Ngọc Hầu, Phường Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục trung học sơ sở, trung học phổ thông, mầm non	22,08%	22,08%	22,08%
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát	Lô C3-13, đường N8, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất giấy, bao bì	35,00%	35,00%	35,00%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Công ty có một bộ phận trực thuộc là Ban quản lý Hạ tầng Khu công nghiệp Tân Bình, địa chỉ tại số 02 Đường CN13, Khu công nghiệp Tân Bình, Phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 105 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 106 nhân viên).



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc vào ngày 30 tháng 9 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Cổ tức của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu và chi phí hạ tầng Khu công nghiệp mở rộng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu

Chi phí thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu được phân bổ khi phát sinh doanh thu cho thuê đất.

Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp mở rộng

Chi phí đền bù và san lấp mặt bằng cho Khu công nghiệp mở rộng được phân bổ trong thời gian 48 năm kể từ năm 2010.

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 31
Máy móc và thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Cây lâu năm	07
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 07

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ có Chương trình phần mềm máy tính.

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định

Nhà

Số năm

08 - 30

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê đất

Doanh thu tại Khu công nghiệp hiện hữu đã được ghi nhận doanh thu một lần và kết thúc vào năm 2014. Khu công nghiệp mở rộng ghi nhận doanh thu theo thời gian của dự án.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.



3815 -
TỶ TÍNH
VÀ TỶ
C
TP. HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

21. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.442.988.500	1.073.386.900
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	48.761.926.641	46.363.881.587
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng	10.000.000.000	-
Cộng	60.204.915.141	47.437.268.487

- ⁽ⁱ⁾ Trong đó, khoản tiền gửi ngân hàng để chờ đền bù tái định cư là 34.366.295.127 VND (số đầu năm là 32.756.813.727 VND).

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	110.795.234	-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(82.197.424)	110.795.234
Số cuối năm	28.597.810	110.795.234

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	476.700.000.000	476.700.000.000	447.126.186.300	447.126.186.300
Tiền gửi có kỳ hạn	476.700.000.000	476.700.000.000	337.126.186.300	337.126.186.300
Trái phiếu	-	-	110.000.000.000	110.000.000.000
Cộng	476.700.000.000	476.700.000.000	447.126.186.300	447.126.186.300



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	127.987.189.158	-	127.987.189.158	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát ⁽ⁱ⁾	54.377.375.000	-	54.377.375.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex ⁽ⁱⁱ⁾	38.210.327.271	-	38.210.327.271	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.405.582.887	-	7.405.582.887	-
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát ^(iv)	27.993.904.000	-	27.993.904.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.287.500.000	(6.617.143.026)	42.198.699.970	(13.721.087.620)
Công ty Cổ phần Lương thực Nam Trung Bộ ^(v)	8.020.000.000	(6.617.143.026)	8.020.000.000	(8.020.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Giá Trị ^(vi)	11.267.500.000	-	11.267.500.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa bao bì Kiến Đức ^(vii)	-	-	22.911.199.970	(5.701.087.620)
Cộng	147.274.689.158	(6.617.143.026)	170.185.889.128	(13.721.087.620)

- (i) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 3.622.250 cổ phiếu, tương đương với 45,28% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát.
- (ii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 2.285.200 cổ phiếu, tương đương 22,85% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex.
- (iii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 772.800 cổ phiếu, tương đương 22,08% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức.
- (iv) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 1.750.000 cổ phiếu, tương đương 35,00% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát.
- (v) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 1.200.000 cổ phiếu, tương đương 18,74% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Lương thực Nam Trung Bộ.
- (vi) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 987.500 cổ phiếu, tương đương 19,75% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Giá Trị.
- (vii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa bao bì Kiến Đức. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn nắm giữ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa bao bì Kiến Đức (số đầu năm là 1.975.752 cổ phiếu, tương đương 19,76% vốn điều lệ).

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.721.087.620	11.731.895.611
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(7.103.944.594)	1.989.192.009
Số cuối năm	6.617.143.026	13.721.087.620

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát		
Cho thuê kho xưởng, mặt bằng, hạ tầng, pallet	4.310.440.000	4.580.440.000
Phải thu tiền điện	59.761.634	62.208.792
Phải thu phí xử lý nước thải	31.144.412	33.579.936
Thu tiền thuê đất	348.904.382	662.648.883
Thu phí duy tu cơ sở hạ tầng	94.362.240	94.362.240
Phải trả tiền điện	156.516.066	145.011.412
Phí dịch vụ bảo trì kho xưởng, tòa nhà văn phòng		
Khu công nghiệp	1.135.579.876	880.313.246
Quản lý tòa nhà văn phòng Khu công nghiệp	1.728.000.000	1.728.000.000
Chi phí ủy thác kinh doanh kho xưởng	7.457.013.452	6.676.539.082
Cổ tức nhận được	5.433.375.000	5.433.375.000
Cổ tức phải trả	9.900.000.000	9.900.000.000
Thu tiền tài trợ nhân đạo	-	50.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex		
Cho thuê văn phòng	829.440.000	829.440.000
Cho thuê trạm cấp nước	108.000.000	108.000.000
Phải thu phí xử lý nước thải	17.227.906	19.095.001
Thu phí duy tu cơ sở hạ tầng	694.949.136	694.949.136
Tiền điện	65.787.291	66.741.021
Cho thuê hội quán	71.577.600	105.102.600
Chi phí xăng, nước uống, nước sinh hoạt	420.765.810	532.759.917
Cổ tức phải trả	16.200.000.000	16.500.000.000
Cổ tức nhận được	6.855.600.000	6.044.300.000
Thu tiền tài trợ nhân đạo	-	150.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức		
Doanh thu cho thuê trường học	10.500.000.000	7.770.000.000
Cho thuê mặt bằng	240.000.000	240.000.000
Cổ tức nhận được	1.159.200.000	1.159.200.000
Thu tiền tài trợ nhân đạo	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát		
Cổ tức nhận được	350.000.000	700.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	137.643.432	11.042.633
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex	-	3.816.489
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	5.643.432	7.226.144
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát	132.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	13.850.964.130	18.055.235.827
Công ty TNHH Pearl Dent	3.577.168.112	3.971.473
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Xây dựng Gia Hân	2.003.960.533	81.854.601
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tư vấn Việt An	1.975.752.000	-
Công ty TNHH Liên Hoa	1.081.036	4.574.253.191
Công ty TNHH Dệt Xuân Hương	-	2.415.379.153
Các khách hàng khác	6.293.002.449	10.979.777.409
Cộng	13.988.607.562	18.066.278.460

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	8.628.486.070	-
Công ty TNHH Pearl Dent	7.144.944.000	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Xây dựng Gia Hân	1.483.542.070	-
Cộng	8.628.486.070	-

4. Trả trước cho người bán

4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan	-	832.738.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú	-	832.738.600
Trả trước cho các người bán khác	300.000.000	320.137.054
Viện Nghiên cứu Phát triển TP. Hồ Chí Minh	300.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch Kiến trúc Toàn Đạt	-	290.000.000
Các nhà cung cấp khác	-	30.137.054
Cộng	300.000.000	1.152.875.654

4b. Trả trước cho người bán dài hạn

Khoản trả trước Công ty TNHH Cơ điện Hữu Phát.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	20.897.534.240	-	394.520.548	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức - Phải thu nợ gốc trái phiếu đáo hạn (*)	20.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức - Phải thu lãi trái phiếu đáo hạn	897.534.240	-	394.520.548	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	20.318.266.191	-	10.922.789.002	-
Tạm ứng	-	-	5.000.000	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	10.784.694.260	-	3.100.064.599	-
Lãi tiền gửi tiết kiệm dự thu	7.968.379.177	-	4.652.934.513	-
Lãi trái phiếu dự thu	-	-	1.720.410.960	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp của hoạt động kinh doanh bất động sản	1.204.323.683	-	1.242.810.763	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	360.869.071	-	201.568.167	-
Cộng	41.215.800.431	-	11.317.309.550	-

(*) Khoản công nợ trái phiếu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức đã quá hạn từ ngày 12 tháng 7 năm 2025 theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2022/HĐĐM/KIẾNĐỨC - TÂN BÌNH ngày 12 tháng 7 năm 2022 và hợp đồng đặt mua trái phiếu số 02/2022/HĐĐM/KIẾNĐỨC - TÂN BÌNH ngày 12 tháng 9 năm 2022.

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản ký quỹ dài hạn	5.759.707.000	-	5.719.707.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) ⁽ⁱ⁾	5.719.707.000	-	5.719.707.000	-
Công ty Cổ phần Vật tư Xăng dầu	40.000.000	-	-	-
Cộng	5.759.707.000	-	5.719.707.000	-

(i) Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Nhà ở xã hội - Chung cư Tanimex tại Phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Hưng Hòa, TP. Hồ Chí Minh).



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Kinh doanh nhà Êm Đêm - Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	1.115.602.131	-	Trên 03 năm	1.115.602.131	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	37.520.054	26.264.038	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	567.279.408	397.095.586
	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	182.239.581	91.119.790	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	874.156.240	437.078.120
	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	143.287.480	42.986.244	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	683.562.926	205.068.877
	Trên 03 năm	477.946.912	-	Trên 03 năm	1.188.124.196	-
Cộng		1.956.596.158	160.370.072		4.428.724.901	1.039.242.583

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.389.482.318	3.702.617.321
Hoàn nhập dự phòng	(1.593.256.232)	(313.135.003)
Số cuối năm	1.796.226.086	3.389.482.318

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dịch vụ công nghệ thông tin	20.893.500	19.725.930
Chi phí thuê đất	4.383.745.507	4.396.336.146
Cộng	4.404.639.007	4.416.062.076

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí mua sắm trang thiết bị	502.902.592	320.219.445
Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp hiện hữu	10.068.095.654	10.530.996.602
Chi phí thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu	12.823.467.295	13.413.052.003
Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp mở rộng	129.337.581.038	133.247.082.874
Chi phí sửa chữa	11.559.840.013	11.022.212.177
Công cụ, dụng cụ cho thuê hoạt động	733.333.336	1.466.666.668
Chi phí thuê máy chủ, dịch vụ công nghệ thông tin	180.273.326	41.526.670
Cộng	165.205.493.254	170.041.756.439



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình được trình bày ở Phụ lục số 01 đính kèm.

9. Tài sản cố định vô hình

Chương trình phần mềm máy tính đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

10. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	599.024.606.306	415.561.926.535	183.462.679.771
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.833.910.000		
Khấu hao trong năm		37.461.619.126	
Số cuối năm	603.858.516.306	453.023.545.661	150.834.970.645

Bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn cho thuê là 243.149.655.942 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà văn phòng 80 Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình	789.720.698	789.720.698	-
Nhà văn phòng 103 Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình	425.543.401	425.543.401	-
Chi phí sửa chữa nâng cấp nhà 103 Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình	202.808.182	202.808.182	-
Cửa hàng 01A, Quốc lộ 22, Xã Bà Diễm, Huyện Hóc Môn	354.426.778	354.426.778	-
Nhà văn phòng 161/2, Quốc lộ 22, Xã Trung Mỹ Tây, Huyện Hóc Môn	313.171.894	313.171.894	-
Nhà số 454 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình	572.728.446	572.728.446	-
Nhà số 442 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình	338.017.542	338.017.542	-
Nhà số 518 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình	238.938.793	238.938.793	-
Cụm kho xưởng 01 và 03 nhóm 01 từ kho 01 đến kho 08	35.934.329.141	35.934.329.141	-
Trường mầm non - Chung cư Tây Thạnh	6.072.835.480	6.072.835.480	-
Kho số 09 nhóm 01 cụm 02	4.252.244.340	4.252.244.340	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho số 09 - cụm 02	250.000.000	250.000.000	-
Kho số 18 cụm 06 Khu công nghiệp mở rộng	18.965.176.382	18.965.176.382	-
Kho số 06, 07, 08 cụm 06 nhóm 02	1.646.689.657	1.646.689.657	-
Kho số 08, 09, 10, 11 cụm 02 Khu công nghiệp mở rộng	38.133.285.009	38.133.285.009	-



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động	1.669.120.527	1.669.120.527	-
Trường THPT Sơn Kỳ	37.043.720.637	27.601.496.114	9.442.224.523
Cụm sân tennis nhóm 01	2.152.619.905	2.152.619.905	-
Trạm cấp nước 10 m ³ /giờ	1.100.748.212	1.100.748.212	-
Trạm cấp nước số 02	1.008.803.169	1.008.803.169	-
Trạm cấp nước số 03	1.593.370.453	1.593.370.453	-
Giá trị xây lắp văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	23.987.847.562	10.109.335.767	13.878.511.795
Hệ thống điều hoà văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	4.882.393.384	4.882.393.384	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy và chống sét văn phòng	915.917.364	915.917.364	-
Trạm biến thế và máy phát điện văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	2.541.916.363	2.541.916.363	-
Hệ thống thang máy văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	866.818.182	866.818.182	-
Nội thất văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	1.110.014.249	1.110.014.249	-
Hệ thống âm thanh, camera văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	701.292.678	701.292.678	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy - kho xưởng cụm 01	1.225.826.991	1.225.826.991	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 01	12.598.241.052	12.598.241.052	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy - kho xưởng cụm 02	1.308.337.906	1.308.337.906	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 02	12.619.106.953	12.619.106.953	-
Hệ thống làm mát không khí - kho xưởng cụm 02	88.800.000	88.800.000	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 03	13.361.914.071	13.361.914.071	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy - kho xưởng cụm 03	1.386.713.979	1.386.713.979	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 04	16.376.091.090	16.376.091.090	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy - kho xưởng cụm 04	1.499.163.158	1.499.163.158	-
Hệ thống làm mát không khí - kho xưởng cụm 01 - 02	177.600.000	177.600.000	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 01 - 06	27.244.605.834	27.244.605.834	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho xưởng cụm 01 - 06	1.895.728.729	1.895.728.729	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 01 - 05	22.762.024.135	22.727.241.875	34.782.260
Sàn lửng bên trong kho xưởng cụm 01 - 05	7.588.466.224	7.588.466.224	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho xưởng cụm 01 - 05	1.876.623.905	1.876.623.905	-



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà văn phòng kho 01 - 05 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	1.632.950.930	1.632.950.930	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy nhà văn phòng kho 01 - 05 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	59.090.909	59.090.909	-
Máy bơm phòng cháy chữa cháy kho 06, 07 và 08	141.176.500	141.176.500	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho lô II	210.594.025	210.594.025	-
Kho số 07 cụm 08 Khu công nghiệp Tân Bình	44.184.800.944	38.279.440.546	5.905.360.398
Hệ thống Phòng cháy chữa cháy - Kho số 06 cụm 08	3.587.456.818	3.587.456.818	-
Hệ thống thang nâng hàng - Kho số 07	1.281.818.182	1.281.818.182	-
Garage cụm 03 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	7.372.784.815	6.138.295.197	1.234.489.618
Hệ thống phòng cháy chữa cháy công trình Garage cụm 03 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	680.964.661	680.964.661	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động - Kho xưởng 08, 09, 10 và 11 (Khu Công nghiệp Tân Bình mở rộng)	3.427.042.818	3.427.042.818	-
Giá trị máy phát điện dự phòng cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	476.840.000	476.840.000	-
Giá trị hệ thống phòng cháy chữa cháy cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu Công nghiệp Tân Bình 2	353.962.818	353.962.818	-
Giá trị lưới trung thế ngầm & trạm biến áp 160KVA cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	471.592.000	471.592.000	-
Giá trị hệ thống camera cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	53.619.000	53.619.000	-
Giá trị xây lắp cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	8.392.439.368	6.574.077.530	1.818.361.838
Giá trị 06 trụ bơm xăng Khu công nghiệp Tân Bình 2	1.998.000.000	1.998.000.000	-
Giá trị nhà văn phòng, đường nội bộ, hàng rào Garage cụm 03 và 04 Khu công nghiệp Tân Bình 2	1.947.106.364	1.525.233.284	421.873.080
Khung thép móng máy nhà văn phòng kho số 09 nhóm công nghiệp 1	5.703.265.824	4.391.476.558	1.311.789.266



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động xí nghiệp thời mùng phúc hợp kho số 09 nhóm công nghiệp 1	407.643.636	407.643.636	-
Hệ thống báo cháy tự động, kho số 08 Khu công nghiệp Tân Bình 2	252.335.011	252.335.011	-
Hệ thống báo cháy tự động, kho số 09 Khu công nghiệp Tân Bình 2	264.002.800	264.002.800	-
Hệ thống báo cháy tự động, kho số 11 Khu công nghiệp Tân Bình 2	472.833.533	472.833.533	-
Hệ thống báo cháy tự động, kho số 10 Khu công nghiệp Tân Bình 2	251.770.977	251.770.977	-
Chi phí xây dựng nhà kho cao tầng số 02 nhóm công nghiệp 1 Khu công nghiệp Tân Bình	26.330.852.924	8.612.987.809	17.717.865.115
Hệ thống thang máy - nhà kho cao tầng số 02	410.163.636	336.062.916	74.100.720
Hệ thống phòng cháy chữa cháy và chống sét - nhà kho cao tầng số 02	1.861.315.576	1.525.047.708	336.267.868
Hệ thống báo cháy tự động Kho 18 - Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	2.661.107.874	2.181.036.237	480.071.637
Chi phí xây dựng nhà kho cao tầng số 01 Khu công nghiệp Tân Bình	39.092.258.966	12.479.719.541	26.612.539.425
Hệ thống thang máy - nhà kho cao tầng số 01	3.522.890.910	2.806.913.270	715.977.640
Hệ thống phòng cháy chữa cháy và chống sét - nhà kho cao tầng số 01	1.923.585.259	1.532.643.868	390.941.391
Lưới TT ngầm và TBT 400KVA - nhà kho cao tầng số 01	650.909.090	518.621.067	132.288.023
Máy phát điện dự phòng 400KVA - nhà kho cao tầng số 01	445.454.546	354.922.254	90.532.292
Giá trị tài sản trên đất tòa nhà 477 Lê Trọng Tấn và hạ tầng giao thông, sân bãi	10.833.420.000	4.744.360.008	6.089.059.992
Giá trị xây dựng văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	18.206.111.224	4.362.766.867	13.843.344.357
Hệ thống thang máy văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	1.160.424.545	869.148.649	291.275.896
Lưới trạm biến thế 400KVA văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	667.272.728	499.781.922	167.490.806
Hệ thống máy lạnh văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	3.481.765.069	2.607.813.948	873.951.121
Hệ thống phòng cháy chữa cháy & chống sét văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	526.370.745	395.655.009	130.715.736
Hệ thống camera văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	132.147.750	99.347.875	32.799.875
Trạm biến thế 3x37.5 kva, 15-22/0.4kv kho số 01 nhóm công nghiệp 1 Khu công nghiệp Tân Bình	100.000.000	100.000.000	-



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hệ thống tưới nước tự động văn phòng Khu Công nghiệp Tân Bình	589.554.839	589.554.839	-
Cò lá gùng - Nhà xe cao tầng số 01 Khu Công nghiệp Tân Bình	156.256.364	156.256.364	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy, báo cháy tự động, bể nước ngầm (121 m ²) - Đồng hồ cấp nước kho 09 nhóm công nghiệp 1	1.442.090.000	901.306.260	540.783.740
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho số 01 nhóm công nghiệp 1 Khu công nghiệp Tân Bình	3.129.100.000	1.825.308.352	1.303.791.648
Cò lá gùng - Nhà kho cao tầng số 02 Khu công nghiệp Tân Bình	291.140.000	271.730.648	19.409.352
Hệ thống phòng cháy chữa cháy, báo cháy tự động Kho số 18 (kho ABBott)	1.967.449.000	1.147.678.560	819.770.440
Xây dựng cải tạo kho 18 cụm 06 - Đường M1 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	24.765.190.508	22.288.671.450	2.476.519.058
Chi phí xây dựng nhà văn phòng số 108/11 Trần Văn Quang	1.347.045.454	233.487.904	1.113.557.550
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, Kho số 08 cụm 06 nhóm công nghiệp 2 Khu công nghiệp Tân Bình	2.394.711.000	1.097.575.864	1.297.135.136
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, một phần Kho số 06 (Trục AF;8-14) nhóm công nghiệp 1 - Khu công nghiệp Tân Bình	6.700.689.091	2.967.576.700	3.733.112.391
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, Kho số 05, 06, 07 và 08 nhóm công nghiệp 1 - Khu công nghiệp Tân Bình	6.394.753.000	2.090.882.712	4.303.870.288
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, Kho số 02, 03, 04 nhóm công nghiệp 1 - Khu công nghiệp Tân Bình	7.500.211.000	2.766.990.752	4.733.220.248
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, Kho số 06 và 07 nhóm công nghiệp 2 - Khu công nghiệp Tân Bình	5.168.880.000	1.938.330.000	3.230.550.000
Xây dựng cải tạo kho lạnh Cụm 06 nhóm công nghiệp 2 (CN13) - Khu công nghiệp Tân Bình	6.020.797.020	1.655.719.197	4.365.077.823
Hệ thống kho lạnh Cụm 06 nhóm công nghiệp 2 (CN13) - Khu công nghiệp Tân Bình	10.219.575.000	4.683.971.886	5.535.603.114
Hệ thống kệ hàng kho lạnh - Cụm 06 nhóm công nghiệp 2 (CN13) - Khu công nghiệp Tân Bình	1.970.057.800	1.083.531.801	886.525.999



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho số 06 và 07 nhóm công nghiệp 2 - Khu công nghiệp Tân Bình (giai đoạn 2: phòng cháy chữa cháy và báo cháy, giai đoạn 3: quạt hút khói)	7.310.246.000	1.446.819.524	5.863.426.476
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho số 10 - Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	5.952.975.000	1.984.325.000	3.968.650.000
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, một phần Kho số 07 (Trục KF; 01 - 06) nhóm công nghiệp 2 - Khu công nghiệp Tân Bình	1.390.210.000	144.813.540	1.245.396.460
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, một phần Kho số 02 (Trục AF; 01 - 14) thuộc cụm kho số 01, 02, 03 và 04 (Sơn Kỳ) - Khu công nghiệp Tân Bình	3.443.700.000	71.743.750	3.371.956.250
Cộng	603.858.516.306	453.023.545.661	150.834.970.645

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu chung cư Bình Tân	70.331.648.776	69.474.903.881
Dự án Khu dân cư Khu công nghiệp mở rộng	34.344.524.502	34.120.849.585
Dự án nhà lưu trú công nhân (nhà ở xã hội) Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	17.270.424.692	17.190.123.554
Dự án khu phụ trợ nhà ở và dân cư (góc đường DC12 & 13, Phường Sơn Kỳ)	3.920.018.113	3.920.018.113
Dự án nghĩa trang Gò Dầu - Tây Ninh	-	768.181.819
Cộng	125.866.616.083	125.474.076.952

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm được trình bày ở Phụ lục số 02 đính kèm.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	427.962.492	2.333.230.980
Ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(106.951.694)	(1.900.097.058)
Ghi nhận vào chi phí khác	-	(5.171.430)
Số cuối năm	321.010.798	427.962.492

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	1.124.150.794
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát	-	369.241.200
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	-	750.663.154
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Trần Phan	-	4.246.440
Phải trả các nhà cung cấp khác	1.006.443.566	1.335.771.885
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	973.573.041	973.573.041
Các nhà cung cấp khác	32.870.525	362.198.844
Cộng	1.006.443.566	2.459.922.679

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Dệt Xuân Hương	468.451.887	-
Công ty Cổ phần Vũ Hoàng Minh	162.571.288	-
Công ty TNHH May thêu Giày An Phước	112.473.081	-
Các khách hàng khác	-	1.140.828
Cộng	743.496.256	1.140.828

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiết về thuế và các khoản phải nộp Nhà nước được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Tiền sử dụng đất, phí bảo vệ môi trường, chuyển nhượng cổ phần	Không chịu thuế
- Thuê kho xưởng đối với doanh nghiệp chế xuất	0%
- Tiền nước	05%
- Thuê Pallet, tiền điện (thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng là 08% theo các Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 142/2024/QH15 của Quốc hội áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 của Quốc hội áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 của Quốc hội áp dụng từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026).	08%
- Thuê mặt bằng, kho xưởng, bán chung cư,...	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	144.315.832.410	129.133.180.884
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.794.981.379	4.708.509.919
- Các khoản điều chỉnh giảm	(534.758.472)	(9.500.485.290)
Thu nhập chịu thuế	152.576.055.317	124.341.205.513
Thu nhập được miễn thuế	(14.390.675.000)	(13.929.375.000)
Thu nhập tính thuế	138.185.380.317	110.411.830.513
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	27.637.076.064	22.082.366.103

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Tiền lương tháng 13 và Quỹ dự phòng tiền lương còn phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả

18a. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi phí thiết kế phòng cháy và chữa cháy kho xưởng.

18b. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguồn phí duy tu bảo dưỡng Khu Công nghiệp Tân Bình	24.994.146.286	26.724.788.133
Trích trước chi phí hạ tầng Khu Công nghiệp Tân Bình I	28.139.808.786	28.674.567.258
Cộng	53.133.955.072	55.399.355.391



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Doanh thu chưa thực hiện

19a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan	1.047.635.088	945.151.363
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát - Tiền cho thuê đất, thuê mái kho xưởng	897.635.088	795.151.363
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát - Tiền cho thuê mái kho xưởng	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú - Tiền cho thuê mái kho xưởng	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát - Tiền cho thuê mái kho xưởng	50.000.000	50.000.000
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	5.463.605.494	4.918.534.838
Tiền cho thuê đất, thuê mái kho xưởng	5.463.605.494	4.918.534.838
Cộng	6.511.240.582	5.863.686.201

19b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến bên liên quan	13.166.912.992	13.567.935.720
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát - Tiền cho thuê đất	13.166.912.992	13.567.935.720
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	90.876.693.276	93.620.198.276
Tiền cho thuê đất	90.876.693.276	93.620.198.276
Cộng	104.043.606.268	107.188.133.996

20. Phải trả khác

20a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	348.881.000	77.210.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn	17.832.575.351	25.579.202.218
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.229.062.600	2.027.875.100
Phí bảo trì chung cư	36.518.095	36.445.350
Tiền bồi thường phải trả	6.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.061.178.488	1.878.415.423
Cộng	27.508.215.534	35.599.148.091



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	1.414.852.585	1.414.852.585
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	773.910.865	773.910.865
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	364.941.720	364.941.720
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	40.000.000	40.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	236.000.000	236.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	94.915.892.546	90.069.785.669
Nhận ký quỹ dài hạn	55.046.967.559	51.448.042.002
Tiền đền bù tái định cư	34.366.295.127	32.756.813.727
Các khoản phải trả dài hạn khác	5.502.629.860	5.864.929.940
Cộng	96.330.745.131	91.484.638.254

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	43.948.400.800	6.630.143.544	-	(2.219.000.000)	48.359.544.344
Quỹ phúc lợi	3.678.205.870	7.360.550.241	540.950.000	(11.439.202.406)	140.503.705
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	3.061.068.699	900.000.000	-	(926.000.000)	3.035.068.699
Cộng	50.687.675.369	14.890.693.785	540.950.000	(14.584.202.406)	51.535.116.748

22. Vốn chủ sở hữu

22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 04 đính kèm.

22b. Thông tin về tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của các năm trước

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 6 năm 2018 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Tổng số lượng phát hành thêm là 3.6000.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá phát hành dự kiến 25.000 VND/cổ phiếu. Toàn bộ số lượng phát hành thêm 3.6000.000 cổ phiếu là phát hành cho cổ đông hiện hữu.

Trong năm 2019, Công ty đã chào bán 3.600.000 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu và các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 17 tháng 01 năm 2019, số lượng cổ phiếu đã bán được là 3.600.000. Ngày 25 tháng 01 năm 2019 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 300.000.000.000 VND.

Mục đích phát hành: Dùng để sử dụng cho dự án Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way) Phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thực tế thực hiện: Công ty đã thu đủ 90.000.000.000 VND từ đợt phát hành cổ phiếu này. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn đang còn trong giai đoạn hoàn thành một số pháp lý dở dang của dự án nên chưa sử dụng nguồn tiền phát hành của đợt này.

Đến ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty đã gửi ngân hàng có kỳ hạn toàn bộ số tiền 90.000.000.000 VND để gia tăng lợi nhuận cho Công ty (xem thuyết minh V.2b).

22c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

22d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08 tháng 01 năm 2025 như sau:

	Số được phân phối	Số đã trích trong năm trước	Số trích trong năm nay
• Chia cổ tức cho các cổ đông	90.000.000.000	37.500.000.000	52.500.000.000
• Trích Quỹ khen thưởng	5.257.535.886	-	5.257.535.886
• Trích Quỹ phúc lợi	7.360.550.241	-	7.360.550.241
• Trích ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các tiểu ban	900.000.000	-	900.000.000
• Trích thưởng vượt kế hoạch	1.372.607.658	-	1.372.607.658

Công ty đã tạm ứng cổ tức đợt 01 năm 2025 cho các cổ đông với tỷ lệ 12,5% tương đương số tiền 37.500.000.000 VND theo Quyết định Hội đồng quản trị số 09/2025/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 4 năm 2025.

Ngoài ra, Công ty sẽ tạm ứng cổ tức đợt 02 năm 2025 cho các cổ đông với tỷ lệ 12,5% tương đương số tiền là 37.500.000.000 VND theo Quyết định Hội đồng quản trị số 13/2025/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 10 năm 2025.

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

23a. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 280,05 USD (số đầu năm là 293,25 USD).



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

23b. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân xóa sổ
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 12 (trước đây là Công ty Dịch vụ và Phát triển Đô thị Quận 12)			Dự án chưa được kiểm toán tổng thể, thời gian xử lý kéo dài hơn 17 năm và qua nhiều cán bộ phụ trách nên hồ sơ dự án được lưu trữ rải rác tại nhiều bộ phận dẫn đến việc
	264.735.735		- thất lạc hồ sơ.
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bắc Nam	796.020.883		- Không hoạt động tại địa chỉ đăng ký.
DNTN Sản xuất Thương mại Vũ Việt Long	113.370.056	113.370.056	Đã đóng mã số thuế trên hệ thống cơ quan thuế.
Công ty Cổ phần Xây lắp Toàn Trung	200.000.000	200.000.000	Địa điểm không xác định
Công ty Cổ phần Giấy Sài Thành	84.661.045	84.661.045	Công ty đã làm hồ sơ kiện
Các khách hàng khác			- Có xác nhận của địa phương là hộ nghèo;
	110.231.697	110.231.697	- Địa điểm không xác định.
Cộng	1.569.019.416	508.262.798	

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	5.111.927.006
Doanh thu cung cấp dịch vụ ⁽ⁱ⁾	245.453.899.706	212.884.070.297
Cộng	245.453.899.706	217.995.997.303

⁽ⁱ⁾ Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	238.535.711.277	206.228.892.364
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(54.736.354.360)	(57.912.951.157)
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	183.799.356.917	148.315.941.207

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty còn phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát		
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	-	188.852.533
Cho thuê kho, cho thuê mái kho	7.055.000.000	6.903.309.092
Cho thuê garage	2.011.612.260	1.943.034.564
Phải thu phí xử lý nước thải	18.074.601	15.354.928
Phải thu phí tiền điện	-	19.679.415
Đầu tư hạ tầng và cây xanh	-	20.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú		
Cho thuê văn phòng	144.000.000	144.000.000
Phải thu tiền điện	-	300.951
Cho thuê mái kho	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát		
Cho thuê trạm xăng	1.440.000.000	1.440.000.000
Cho thuê mái kho	200.000.000	200.000.000
Phải thu phí xử lý nước thải	11.851.824	7.713.340
2. Giá vốn hàng bán		
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	4.615.059.573
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	54.736.354.360	57.912.951.157
Cộng	54.736.354.360	62.528.010.730
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	16.835.382.662	13.995.361.910
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	45.509.537	38.948.037
Lãi tiền cho vay, lãi trái phiếu	4.747.159.588	9.014.020.545
Cổ tức được chia	14.390.675.000	13.929.375.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	481.989	49.607
Lãi kinh doanh chứng khoán	1.200.420.680	2.537.985.106
Lãi chậm thanh toán	791.185.947	-
Cộng	38.010.815.403	39.515.740.205
4. Chi phí tài chính		
	Năm nay	Năm trước
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư	20.935.447.970	-
Lỗ đầu tư chứng khoán kinh doanh	100.721.355	19.009.200
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) tổn thất đầu tư	(7.186.142.018)	2.099.987.243
Chi phí khác	630.923	866.534
Cộng	13.850.658.230	2.119.862.977
5. Chi phí bán hàng		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	8.103.391.292	7.115.333.286
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	48.288.780	183.380.186
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.969.685.711	1.971.980.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.037.167.352	30.791.521.658
Chi phí khác	2.424.793.892	3.247.392.616
Cộng	45.583.327.027	43.309.607.990



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	18.599.093.372	17.534.908.136
Chi phí vật liệu quản lý	68.385.977	62.496.648
Chi phí đồ dùng văn phòng	563.991.320	677.754.847
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.549.845.804	3.180.198.592
Thuế, phí và lệ phí	43.000.000	17.907.370
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.473.255.294)	(99.978.726)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.395.165.953	3.427.613.185
Chi phí khác	3.574.320.204	3.403.596.493
Cộng	26.320.547.336	28.204.496.545

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.274.467.566	2.361.198.578
Hoàn nhập chi phí đã trích của dự án hạ tầng khu ao đôi nhóm DC6 - Khu dân cư phụ trợ - Khu công nghiệp Tân Bình	-	6.191.742.315
Thu nhập khác	135.763.284	4.402.534
Cộng	2.410.230.850	8.557.343.427

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý, nhượng bán bất động sản đầu tư	-	642.688.730
Xử lý công nợ	1.060.756.618	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	7.106.341	38.758.314
Chi phí khác	363.637	92.474.765
Cộng	1.068.226.596	773.921.809

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	116.571.804.652	105.150.717.723
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(16.744.387.256)	(13.990.693.785)
Trích ngân sách hoạt động Hội đồng quản trị và các tiểu ban	(900.000.000)	(900.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	98.927.417.396	90.260.023.938
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	3.298	3.009

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	680.666.077	923.631.681
Chi phí nhân công	26.702.484.664	24.650.241.422
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.981.150.641	43.673.402.507
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.432.333.305	34.219.134.843
Chi phí khác	4.568.858.802	6.568.917.753
Cộng	109.365.493.489	110.035.328.206

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Công ty có các khoản công nợ liên quan đến mua sắm tài sản cố định như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ	-	26.756.200
Trả trước tiền mua sắm tài sản cố định	-	750.713.400

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	197.790.207.344	238.359.931.875
Trên 01 năm đến 05 năm	544.159.462.061	382.175.819.712
Trên 05 năm	300.942.710.621	141.987.649.952
Cộng	1.042.892.380.026	762.523.401.539

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, tiền thưởng, thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Minh Tâm	Chủ tịch	2.751.060.000	2.416.760.000
Ông Trần Quang Trường	Phó Chủ tịch	128.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Thanh Nhân	Thành viên	128.000.000	120.000.000
Ông La Ngọc Thông	Thành viên	128.000.000	120.000.000
Ông Phan Ngọc Liêm	Thành viên độc lập	128.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên độc lập	128.000.000	120.000.000

Tiền lương, tiền thưởng của các thành viên Ban điều hành

Ông Trần Quang Trường	Tổng Giám đốc	2.351.260.000	2.093.060.000
Ông Nguyễn Đình Minh Triết	Phó Tổng Giám đốc	1.690.060.000	1.520.260.000
Bà Lê Nguyễn Hường Dương	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc phòng Quản trị Nhân sự Hành chính	1.151.060.000	-
Bà Hà Thị Thu Thảo	Kế toán trưởng	1.058.760.000	982.760.000
Cộng		9.642.200.000	7.612.840.000

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn	Công ty liên quan thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Trần Phan	Công ty liên quan thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex (Taniservice)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát	Công ty con của Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú	Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát	Công ty liên quan thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức	Công ty liên quan thành viên chủ chốt



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát		
Chi phí duy tu cây xanh, gom rác	4.280.920.812	4.242.920.016
Chi phí thuê xe	642.000.000	1.012.000.000
Chi phí thi công, sửa chữa, lắp đặt	1.064.640.726	824.496.798
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú		
Chi phí tư vấn, thi công, giám sát công trình	13.662.442.280	23.931.245.984
Thu tiền tài trợ nhân đạo	-	10.000.000
Chi phí duy tu, sửa chữa	251.330.650	-
Cổ tức phải trả	25.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn		
Cổ tức phải trả	18.044.664.000	18.044.664.000
Thu tiền khen thưởng	-	26.830.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Trần Phan		
Cổ tức phải trả	4.500.000.000	4.500.000.000
Chi phí mua sắm tài sản cố định	-	4.000.000.000
Chi phí nước uống	11.111.111	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát		
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	107.083.200	107.083.200
Cổ tức phải trả	6.300.000.000	6.300.000.000
Thu tiền tài trợ nhân đạo	-	30.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức		
Góp vốn đầu tư	-	2.207.520.000
Lãi đầu tư trái phiếu	1.405.479.452	1.804.931.500

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận do Công ty công bố. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.4a, V.5a, V.14, V.19 và V.20b.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 01: cung cấp dịch vụ (cho thuê đất và kho xưởng).
- Lĩnh vực 02: kinh doanh bất động sản (bán nền đất, bán nhà và chung cư).

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Cộng
Năm nay			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	245.453.899.706	-	245.453.899.706
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	245.453.899.706	-	245.453.899.706
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	190.717.545.346	-	190.717.545.346
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(71.903.874.363)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			118.813.670.983
Doanh thu hoạt động tài chính			38.010.815.403
Chi phí tài chính			(13.850.658.230)
Thu nhập khác			2.410.230.850
Chi phí khác			(1.068.226.596)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(27.637.076.064)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			(106.951.694)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			116.571.804.652
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	18.569.949.533	-	18.569.949.533
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	58.438.281.159	-	58.438.281.159
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	(1.473.255.294)	-	(1.473.255.294)
Năm trước			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	212.884.070.297	5.111.927.006	217.995.997.303
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	212.884.070.297	5.111.927.006	217.995.997.303



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Cộng
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	154.971.119.140	496.867.433	155.467.986.573
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(71.514.104.535)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			83.953.882.038
Doanh thu hoạt động tài chính			39.515.740.205
Chi phí tài chính			(2.119.862.977)
Thu nhập khác			8.557.343.427
Chi phí khác			(773.921.809)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(22.082.366.103)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			(1.900.097.058)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			105.150.717.723
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	50.912.854.294	-	50.912.854.294
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	59.859.561.702	-	59.859.561.702
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	1.676.057.006	-	1.676.057.006

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Cộng
Số cuối năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	150.834.970.645	127.431.632.612	278.266.603.257
Tài sản phân bổ cho bộ phận	320.464.349.541	8.628.486.070	329.092.835.611
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			619.087.914.830
Tổng tài sản			1.226.447.353.698
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	319.923.467.794	-	319.923.467.794
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	51.535.116.748
Tổng nợ phải trả			371.458.584.542
Số đầu năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	183.462.679.771	127.106.743.481	310.569.423.252
Tài sản phân bổ cho bộ phận	289.531.366.635	-	289.531.366.635
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			611.925.399.550
Tổng tài sản			1.212.026.189.437
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	318.030.855.779	-	318.030.855.779
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	50.687.675.369
Tổng nợ phải trả			368.718.531.148

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

4a. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Để quản lý nợ phải thu khách hàng, Ban Tổng Giám đốc đã ban hành quy chế bán hàng với các quy định chặt chẽ về các đối tượng cung cấp dịch vụ, kinh doanh bất động sản, hạn mức nợ và thời hạn nợ một cách cụ thể. Hàng tháng Ban Tổng Giám đốc thực hiện kiểm tra việc tuân thủ quy chế bán hàng này. Ngoài ra, nhân viên phòng kế toán thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị hoạt động trong các lĩnh vực khác nhau nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.204.915.141	-	60.204.915.141
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	476.700.000.000	-	476.700.000.000
Phải thu khách hàng	20.660.497.474	1.956.596.158	22.617.093.632
Các khoản phải thu khác	45.771.183.748	-	45.771.183.748
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	11.267.500.000	8.020.000.000	19.287.500.000
Cộng	614.604.096.363	9.976.596.158	624.580.692.521
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.437.268.487	-	47.437.268.487
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	447.126.186.300	-	447.126.186.300
Phải thu khách hàng	13.637.553.559	4.428.724.901	18.066.278.460
Các khoản phải thu khác	15.789.205.787	-	15.789.205.787
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	11.267.500.000	30.931.199.970	42.198.699.970
Cộng	535.257.714.133	35.359.924.871	570.617.639.004



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4b. *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm			
Phải trả người bán	1.006.443.566	33.000.000	1.039.443.566
Các khoản phải trả khác	27.169.334.534	149.464.700.203	176.634.034.737
Cộng	28.175.778.100	149.497.700.203	177.673.478.303
Số đầu năm			
Phải trả người bán	2.459.922.679	33.000.000	2.492.922.679
Các khoản phải trả khác	35.531.938.091	146.883.993.645	182.415.931.736
Cộng	37.991.860.770	146.916.993.645	184.908.854.415

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

4c. *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty là rủi ro về giá chứng khoán.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và ngày 30 tháng 9 năm 2024 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của giá chứng khoán để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro về giá chứng khoán

Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

4d. *Tài sản đảm bảo*

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và tại ngày 30 tháng 9 năm 2024.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

Giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.204.915.141	-	47.437.268.487	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	476.700.000.000	-	447.126.186.300	-
Phải thu khách hàng	22.617.093.632	(1.796.226.086)	18.066.278.460	(3.389.482.318)
Các khoản phải thu khác	45.771.183.748	-	15.789.205.787	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	19.287.500.000	(6.617.143.026)	42.198.699.970	(13.721.087.620)
Cộng	624.580.692.521	(8.413.369.112)	570.617.639.004	(17.110.569.938)

Nợ phải trả tài chính

Giá trị ghi sổ của nợ phải trả tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	1.039.443.566	2.492.922.679
Các khoản phải trả khác	176.634.034.737	182.415.931.736
Cộng	177.673.478.303	184.908.854.415

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể.

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài sự kiện đã được trình bày ở thuyết minh V.22d, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập biểu

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng



Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Phụ lục 01: Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá							
Số đầu năm	46.070.327.521	2.895.422.308	40.189.434.293	1.953.637.211	2.790.942.551	84.487.778.901	178.387.542.785
Mua trong năm	-	39.550.000	2.224.200.000	40.650.000	-	-	2.304.400.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	626.953.460	-	-	-	-	-	626.953.460
Số cuối năm	46.697.280.981	2.934.972.308	42.413.634.293	1.994.287.211	2.790.942.551	84.487.778.901	181.318.896.245
Trong đó:							
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	27.366.810.548	931.340.308	3.411.054.000	1.340.608.099	2.790.942.551	84.487.778.901	120.328.534.407
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn							
Số đầu năm	34.625.417.127	2.129.939.260	18.207.987.444	1.495.886.215	2.790.942.551	84.487.778.901	143.737.951.498
Khấu hao trong năm	2.023.475.976	338.682.623	3.972.155.728	185.217.188	-	-	6.519.531.515
Số cuối năm	36.648.893.103	2.468.621.883	22.180.143.172	1.681.103.403	2.790.942.551	84.487.778.901	150.257.483.013
Giá trị còn lại							
Số đầu năm	11.444.910.394	765.483.048	21.981.446.849	457.750.996	-	-	34.649.591.287
Số cuối năm	10.048.387.878	466.350.425	20.233.491.121	313.183.808	-	-	31.061.413.232
Trong đó:							
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-	-

PHẦN PHỤ LỤC
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, ngày 25 tháng 11 năm 2025

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập

Phạm Văn Quang Trưởng
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Phụ lục 02: Bảng tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào bất động sản đầu tư trong năm	Kết chuyển vào tài sản cố định trong năm	Kết chuyển vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang	120.000.000	6.017.728.740	(4.833.910.000)	(626.953.460)	(556.865.280)	120.000.000
- Dự án trường học	120.000.000	-	-	-	-	120.000.000
- Chi phí cải tạo văn phòng Công ty 325 Lý Thường Kiệt	-	626.953.460	-	(626.953.460)	-	-
- Chi phí thi công Hệ thống PCCC tự động kho số 7 - Nhóm CN2 - Khu Công nghiệp Tân Bình	-	1.390.210.000	(1.390.210.000)	-	-	-
- Chi phí thi công hệ thống PCCC tự động một phần kho số 2 (trục A-F(1-14)) thuộc cụm kho số 1, 2, 3, 4 (Sơn Kỳ) - Khu công nghiệp Tân Bình	-	3.443.700.000	(3.443.700.000)	-	-	-
- Chi phí thi công Trung tâm văn hóa thể dục thể thao Ao Đồi	-	556.865.280	-	-	(556.865.280)	-
Cộng	120.000.000	6.017.728.740	(4.833.910.000)	(626.953.460)	(556.865.280)	120.000.000

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025



Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Phụ lục 03: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số được		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	hoàn/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	
Thuế GTGT hàng bán nội địa	5.970.379.122	-	20.470.916.949	(18.263.480.315)	-	8.177.815.756	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.168.328.150	-	27.637.076.064	(25.322.047.285)	(38.487.080)	4.444.869.849	-	
Thuế thu nhập cá nhân	133.785.258	-	4.169.438.456	(4.129.558.259)	-	173.665.455	-	
Tiền thuế đất	6.558.699.518	-	12.300.157.103	(6.594.189.093)	-	12.264.667.528	-	
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-	-	
Cộng	14.831.192.048	-	64.581.588.572	(54.313.274.952)	(38.487.080)	25.061.018.588	-	

Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025



[Handwritten signature]

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

[Handwritten signature]

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Phụ lục 04: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	170.675.017.127	151.366.194.011	221.144.328.781	843.185.539.919
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	105.150.717.723	105.150.717.723
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	(15.028.599.353)	(15.028.599.353)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	300.000.000.000	170.675.017.127	151.366.194.011	221.266.447.151	843.307.658.289
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	170.675.017.127	151.366.194.011	221.266.447.151	843.307.658.289
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	116.571.804.652	116.571.804.652
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-	(14.890.693.785)	(14.890.693.785)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	300.000.000.000	170.675.017.127	151.366.194.011	232.947.558.018	854.988.769.156

Đơn vị tính: VND



Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập



Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025


Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc

